

**MAGISTER EN
GESTIÓN DE PROYECTOS URBANO REGIONALES**

UNIVERSIDAD VIÑA DEL MAR
Escuela de Arquitectura y Diseño

**DISEÑO DE UN MODELO REPLICABLE DE SUBSIDIO
HABITACIONAL DE ARRIENDO PÚBLICO Y GESTIÓN
LOCAL**

Propuesta a partir del análisis del “Proyecto de la
Inmobiliaria Popular” de la Comuna de Recoleta.

Trabajo de Grado para optar al grado de
Magister en Gestión de Proyectos Urbano Regionales

AUTOR

Carolina González Fuentes
Arquitecta

PROFESOR GUÍA

Rodrigo Torreblanca Contreras

Diciembre 2020
Viña del Mar, Chile



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	6
CAPÍTULO 1: FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	7
1.1 Problema de investigación	7
1.2 Pregunta de investigación	10
1.3 Objetivos de investigación	11
1.4 Relevancias.....	11
CAPÍTULO 2: MARCO DE REFERENCIA.....	12
2.1 La política de arriendo en Chile.....	12
2.2 La integración social en el espacio urbano desde una perspectiva multidimensional.....	23
2.3 Caracterización del modelo de gestión de vivienda en arriendo: criterios transversales.....	25
2.4 La gestión habitacional de alquiler desde la economía urbana: tres escalas de análisis	27
CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO	30
3.1 Tipo de diseño de la investigación	30
3.2 Tipo de estudio.....	30
3.3 Técnicas de producción y recolección de la información.....	30
3.4 Muestra del estudio	31
3.5 Técnica de análisis de datos	32
3.6 Calidad del diseño	33
CAPÍTULO 4: ANÁLISIS ESTRATÉGICO.....	34
1. Antecedentes del caso: El proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta	34
1. Caracterización del modelo de de Recoleta	36
1.1. Paradigma de arriendo.....	36
1.2. Agentes involucrados.	40
1.3. El rol del sector público.....	42
1.4. El rol del administrador.....	45
1.6. Selección y subsidios a la demanda.	47
1.7. Priorización y criterios de adjudicación.....	47
1.8. Mantención y fuentes de financiamiento.	49
1.9. Integración, convivencia y participación.	50
1.10. La seguridad de la tenencia de la vivienda para arrendatarios.....	51
2. Implicancias y beneficios del proyecto respecto a la integración socio-espacial en Recoleta ..	51
3. Implicancias y beneficios del proyecto respecto a la economía urbana estratégica en Recoleta	
55	
3.1. Análisis desde el gasto fiscal a nivel central.....	55
3.2. Análisis desde el gasto a escala municipal	57

3.3. Beneficios e implicancias a escala familiar.....	59
ESQUEMA CAUSAS Y EFECTOS DEL PROBLEMA: REPRESENTACIÓN DE ÁRBOL DE PROBLEMAS	¡Error! Marcador no definido.
PRIORIZACIÓN DE ÁREAS A INTERVENIR.....	63
PLAN ESTRATÉGICO	64
CONCLUSIONES.....	70
BILIOGRAFÍA.....	90

AGRADECIMIENTOS

La arquitectura es Acto Social por excelencia, Arte Utilitaria, como proyección de la vida misma, ligada a problemas económicos y sociales y no únicamente a normas estéticas. (...) Para ella, la forma no es lo mas importante: su principal misión: Resolver hechos humanos.

Carlos Raúl Villanueva

“La vivienda social nace de un interés de las empresas constructoras por meterse en un campo donde antes no hacían negocio. Lo que hacen es bajar los estándares, pero siguen con sus mismos preconceptos de clase media. Está enfocado desde la oferta, no desde la necesidad”

Joan Macdonald

La presente memoria es un esfuerzo en el cual directamente e indirectamente participaron personas dando sus puntos vistas, acompañando en los momentos de crisis y en los momentos de Felicidad.

Agradezco a Karen Poblete que ha sido un pilar fundamental en el desarrollo de esta tesis.

A Álvaro Machuca mi pareja por ser un compañero en esta aventura, nutriéndome de información y de largos debates, a mi jefatura y compañeros de trabajo por brindar siempre apoyo y comprensión.

Agradezco a mis padres, hermanos y familia que desde un principio hasta el día de hoy me siguen dando el ánimo para terminar este proceso y agradezco en especial a mis dos abuelos que hoy en día no están conmigo, pero estarían orgullosos de estar en esta etapa final.

Gracias a Todos.

Carolina Gonzalez Fuentes.

Arquitecto

RESUMEN

La presente investigación surge a propósito de la necesidad de diversificar la oferta actual de vivienda social caracterizada por un modelo de tenencia en propiedad, y transitar hacia la incorporación de un modelo de arriendo público de gestión local.

Basándonos en el análisis del caso del “Proyecto de la Inmobiliaria Popular” de la Comuna de Recoleta, modelo de gestión local de vivienda social en arriendo de reciente implementación, y en algunas referencias de la experiencia internacional de vivienda pública de alquiler, nos aventuraremos en el desarrollo de un modelo replicable de subsidio de la vivienda de arriendo público y de gestión local.

La metodología utilizada en esta investigación es de tipo cualitativa, basada en el análisis de documentos y la producción de información de primera fuente, dado el carácter exploratorio del estudio de caso recientemente integrado como modelo de gestión local de vivienda pública de arriendo en Chile.

La propuesta elaborada se desarrolla en torno al análisis de las implicancias y beneficios del modelo de gestión local de vivienda pública en arriendo en tres dimensiones: desde la gestión habitacional, la integración socio-espacial y desde la economía urbana estratégica.

Palabras clave: Modelo local de gestión habitacional – Subsidio de arriendo- Vivienda pública de arriendo - Integración socio-urbana – gestión urbana estratégica

INTRODUCCIÓN

La dificultad de acceder al mercado de la vivienda en Chile para los sectores más desfavorecidos, ha ocasionado que un segmento importante de la población se vea excluido del acceso a una vivienda, ya sea en propiedad o arriendo.

En este contexto el Estado de Chile comienza a delinear alternativas de diversificar el modo de tenencia de las viviendas sociales, proponiendo y ejecutando un subsidio de arriendo, a la fecha vigente. Las evaluaciones sobre la trayectoria de aplicación de esta solución habitacional han apuntado a la necesidad de introducir ciertos ajustes, entre ellos, la ampliación del campo del subsidio a la demanda, a un subsidio a la oferta para la construcción de viviendas sociales en arriendo, dirigido a entidades públicas o privadas sin fines de lucro.

La introducción de un subsidio a la oferta de viviendas en arriendo no sólo estaría dirigido a incentivar la oferta de estas, sino también a la regulación de los precios de las viviendas, garantizando el acceso de las familias de más bajos recursos al arrendamiento, con el propósito de solucionar el problema de vivienda en el corto plazo, dando la posibilidad de ahorrar para la obtención de una vivienda propia en el largo plazo.

Esta alternativa de solución habitacional supone un quiebre respecto al modelo de tenencia en propiedad y al mero subsidio a la demanda, ya que integra la participación activa del Estado y de gobiernos locales como entidades que financian, regulan los precios, gestionan y administran una solución habitacional de arriendo, la cual recae actualmente en el mercado privado.

A partir del estudio del “Proyecto de la Inmobiliaria Popular” de Recoleta, nos interesa delimitar los beneficios e implicancias que este caso, permitiéndonos proyectar de un nuevo modelo de gestión habitacional con un importante potencial para la integración socioespacial en la ciudad, para la economía urbana y en general, como nuevo modelo de gestión susceptible de ser replicado en otros contextos nacionales.

Estas tres dimensiones también serán revisadas y analizadas a la luz de modelos de gestión habitacional de alquiler internacionales, donde existe un mayor desarrollo y cobertura del modelo de tenencia en arriendo, focalizado principalmente en aquellas familias vulnerables que no pueden acceder a un arriendo privado de vivienda. Si bien en la experiencia internacional ha ido en detrimento el modelo universal hacia un modelo focalizado, este está instalado y consagrado como un derecho en los marcos normativos de cada país, está orientado en gran medida por las políticas de integración socioespacial en el caso de la Unión Europea y tiene una mayor cobertura -variando de país en país- respecto al modelo chileno de reciente desarrollo.

CAPÍTULO 1: FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.1 Problema de investigación

La política de vivienda de los gobiernos del Chile post-dictatorial se enfrenta a uno de los grandes desafíos de la época de los 90': el elevado déficit cuantitativo de viviendas. Con el propósito de cubrir ese déficit es que se opta por la continuación del modelo habitacional instaurado en el periodo dictatorial, consistente en la producción masiva de vivienda en propiedad, por sobre criterios de calidad y de integración social y urbana. En este escenario el Estado desempeña un rol relevante como entidad dinamizadora del mercado habitacional privado en pos de garantizar el acceso masivo a la vivienda en propiedad (Hidalgo, Santana, & Alvarado, 2016). Se apela a la productividad del mercado privado con fines de lucro (Valenzuela-Levi, 2017) y dirige el accionar a la estimulación de la postulación colectiva, la ampliación de la oferta de programas focalizados y la formulación de entrega de vivienda en propiedad sin deuda para las familias más vulnerables (Brain, Sabatini, & Mora, 2012)

Si bien esta política de vivienda contribuyó a la reducción del déficit y la cobertura de servicios básicos, logrando cifras de reducción del déficit habitacional de un 30% entre 1996 y 2015 (Casen, 2017), su éxito ha sido puesto en duda debido a la institución de un modelo de desarrollo urbano que segregó masivamente a familias pobres a la periferia (Sabatini & Wormald, 2013) y las expuso a otro tipo de problemas como la mala calidad de las viviendas, problemas de localización, acceso a servicios urbanos con estándares mínimos y marginación social.

En palabras de Rodríguez y Sugranyes, (2005), la política de vivienda masiva ha decantado en el actual problema habitacional, ya no de los hogares "con techo" sino en el de "los con techo", es decir, de las familias que fueron beneficiarias del subsidio habitacional y que se han visto expuestas a consecuencias de la política pública de vivienda segregadora, como la lejanía respecto a los lugares de trabajo, el espacio reducido de las viviendas y como efecto de este, la emergencia de ampliaciones irregulares y la desvalorización de las propiedades, problemas de convivencia vecinal, barrios deteriorados con un escaso equipamiento urbano, estigmatización social, la sensación de abandono del Estado y sus instituciones.

La situación descrita nos lleva a cuestionar la efectividad de la estrategia habitacional chilena basada principalmente en el modelo de tenencia de propiedad y la capacidad de dar respuesta a las necesidades y a las expectativas de las familias, en un contexto caracterizado por la insatisfacción de los beneficiarios respecto a la calidad de las viviendas sociales otorgadas por el Estado (Rodríguez & Sugranyes, 2005). Una clara manifestación de la insuficiencia e insatisfacción respecto a la oferta del Estado, se deja ver en el abandono de viviendas recibidas a través de subsidios, la renuncia a hacer efectivo el beneficio y las preferencias manifestadas en el mercado de vivienda usada mejor localizada (Soto, 2019), en palabras de Ruiz-Tagle & Romano "hay muchos habitantes 'con subsidio y sin vivienda' por la resistencia a ser relegados a la periferia lejana" (2019, p. 62).

Si las soluciones habitacionales que ofrece el Estado no son del todo satisfactorias para los potenciales beneficiarios, tampoco lo es la oferta del sector privado debido a los altos precios y las prácticas especulativas sobre el mercado de la vivienda. Lo anterior se visualiza, por ejemplo, en las promesas de compra de la Región Metropolitana del 2018, cuyas propiedades alcanzaron un valor promedio de 3.500 UF, con un ingreso mínimo de acceso requerido de \$1.365.581, para departamentos de un dormitorio en alguna de las 19 comunas que concentran el 80% de la oferta en Santiago (TOCTOC.com; Centro de Políticas Públicas UC; OCUC, 2018 en Centro UC, Políticas Públicas, 2019), realidad que contrasta con el ingreso promedio mensual de Chile de \$554.493 y una media que no supera los \$380.000 (INE, 2018), lo cual plantea la imposibilidad de acceso a las viviendas ofertadas por el mercado privado. Se suma lo observado por el INE (2019) respecto a una desfavorable relación entre el salario y el precio de las viviendas, ocasionado por los elevados precios y al estancamiento de los sueldos, lo cual ha ocasionado dificultades para el pago de las propiedades (INE, 2019).

Los antecedentes sobre la situación actual del mercado de vivienda en Chile, nos llevan a un escenario donde la oferta privada como la pública no absorben a las necesidades y expectativas de los grupos más vulnerables, ya sea porque resulta inalcanzable económicamente o porque no se ajusta a las necesidades de los hogares en cuanto a localización, calidad y tamaño de la vivienda, entorno urbano, acceso a bienes y servicios, en el caso de la vivienda social. En este contexto un altísimo número de hogares de ingresos medios y bajos quedan excluidos del mercado de la vivienda, o bien, acceden a este mediante otros modos de tenencia más frágil, como son la multi-ocupación en malas condiciones de habitabilidad, hacinamiento y pagando altos precios (aunque asequibles), asentamientos irregulares o “campamentos”, el allegamiento y el arriendo (Prieto, & Sabatini, 2010).

Los datos de hacinamiento, allegamiento y arrendamiento en Chile, corroboran la tesis sobre la existencia de un mercado de vivienda público o privado, de carácter excluyente. Si visualizamos esta realidad a través de cifras, observamos que el déficit habitacional a nivel nacional alcanza 391.546 unidades faltantes, de las cuales 207.000 corresponde sólo a la Región Metropolitana, y de estas 195.000 equivalen a hogares allegados y núcleos familiares hacinados, estando concentrados en el anillo pericentral de la ciudad en un 24.4% (Fundación Vivienda, 2018). Según los resultados del último Censo (2017) un 7,3% de viviendas particulares presenta problemas de hacinamiento a nivel país, siendo el “hacinamiento crítico” una realidad que se extiende por todo el territorio nacional con un promedio de 2,5 personas por dormitorio (INE, 2018, pág. 22). Las cifras también indican la existencia de 45.000 hogares de campamentos, de los cuales un 47% declara vivir en esta condición por motivos asociados al alto precio y malas condiciones de habitabilidad del mercado de arriendo. Esta última cifra se eleva en un 74% si son considerados los hogares migrantes (TECHO, 2017).

Producto de este mercado excluyente, la tenencia en arriendo en el país también ha ido en aumento, siendo los altos precios de las viviendas una de las razones esbozadas para explicar su incremento (Simian, 2018). Si analizamos las cifras, el año 2009 el 18% de los hogares chilenos vivía bajo la modalidad de arriendo, situación que aumenta en un 25% al año 2017 (INE, 2018). También se observa un aumento considerable en los precios de arriendo, especialmente en aquellas de menor superficie, los cuales entre 2009 y 2015 registran el aumento del 31,2% en el precio promedio de arriendo en zonas urbanas (López-Morales & Herrera, 2018), situación que ha impactado de forma importante la economía familiar y presupuestos de los hogares.

Ante esta problemática el incentivo de una política de vivienda social en arriendo se perfila como una alternativa dirigida a paliar las imperfecciones del mercado de la vivienda excluyente, a través de un subsidio de arriendo transitorio a la demanda, que permitiese el acceso a arriendos y la superación de la condición de hacinamiento y hogares allegados. El “Programa de Arriendo DS-52” del 2013 y vigente a la fecha (con algunos ajustes), fue implementado con el fin de aminorar el déficit habitacional, los casos de allegamiento y a mejorar la localización en la ciudad a través de la movilidad residencial para la integración y el acceso a zonas de mejor estándar urbano de las familias más vulnerables y de sectores medios con problemas de habitabilidad (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Estudios posteriores a la aplicación del Programa de Arriendo DS-52, reconocieron un impacto positivo en la reducción del allegamiento de quienes lo utilizan, sin embargo, advierten una muy baja aplicación, debido a la escasa oferta de arriendos y problemas estructurales de la condición socioeconómica de sus beneficiados, ya que implica la sostenibilidad económica de las familias jóvenes para el pago del arriendo mensual, cuestión que se ve dificultada ante condiciones de inestabilidad laboral y variabilidad de ingresos (Díaz, 2015; Razmilic, 2015). Otra de las desventajas de este modelo es que representa una opción transitoria a familias que recién comienzan a consolidarse, siendo sólo una segunda alternativa mientras estas puedan optar igualmente a la vivienda propia. También las críticas al programa apuntaron a su escaso impacto como instrumento de integración funcional (Soto,2019) reconociendo que los arrendatarios beneficiarios se encuentran expuestos a malas condiciones de habitabilidad y sin posibilidad de mejorar, dado que la oferta “subsidiada” es poca, inapropiada en términos de superficie y no le asegura proximidad al transporte público.

Estos motivos explican el por qué de la reducción de las tasas de aplicación del subsidio en el periodo comprendido entre 2013 y 2016, dado que la oferta privada sujeta a la aplicación de subsidio -que cumple con los requisitos del programa- no habilita acceso a las localizaciones demandadas, por lo que la población objetivo no recurre al programa para mejorar sus condiciones de vivienda (Soto, 2019).

Según las evaluaciones de esta política realizadas por el MINVU, entre los factores que afectarían la tasa de activación de este subsidio se encuentran: 1. Comunas limitadas por el máximo del valor de arriendo permitido, pues es muy bajo en relación al valor de las viviendas en arriendo disponibles en el mercado. 2. Poco interés de parte de los arrendadores para participar en este programa. 3. Baja confianza por parte del arrendador respecto de la certeza del pago. 4. Poca oferta de vivienda en arriendo (Senado, 2018).

Ante la evaluación de las dificultades en la aplicación del subsidio de arriendo, se discutió sobre la pertinencia de una mirada integral sobre el arriendo como estrategia habitacional, llegando a la conclusión que no es suficiente el incentivo a la demanda si no hay oferta disponible en el mercado actual. Por lo anterior, a través de Resolución Exenta Nº 12.432 (2017), se dispone de una glosa presupuestaria que posibilita entregar subsidio a instituciones sin fines de lucro, municipalidades incluidas, para la generación de oferta de vivienda en arriendo, dirigida a los beneficiarios del D.S. 52. Ante esta iniciativa algunos municipios se demuestran interesados en desarrollar una alternativa de oferta de la vivienda en arriendo tomando como referencia modelos internacionales de gestión habitacional desde lo local. En este escenario, el Municipio de Recoleta se hace parte de esta

iniciativa, apostando por la creación de una inmobiliaria municipal destinada a la producción de conjuntos habitacionales en arriendo y a precio justo, para las familias que no tienen acceso a la vivienda propia o que se encuentren arrendando.

El proyecto denominado “Inmobiliaria Popular de Recoleta” se basa en un Modelo de Gestión Municipal que representa una alternativa de solución habitacional basada en el arriendo de viviendas ofertadas y administradas por la institución municipal. Entre sus objetivos se plantea proporcionar una vivienda de calidad que cumpla con las condiciones de habitabilidad y se ajuste tanto a la capacidad económica de las familias, como a la diversidad en la composición de los grupos familiares. En este modelo la institución local asume un rol activo en la gestión de recursos del Estado destinados a la vivienda, al mismo tiempo que juega un papel protagónico en la gestión de los suelos para la construcción o mejoramiento de viviendas sociales y en la administración de estas.

El caso de estudio de esta investigación estará basado en el estudio de la experiencia de la Municipalidad de Recoleta, a través de las implicancias y beneficios del proyecto de la Inmobiliaria Popular en tres dimensiones: social, económica y en el modelo de gestión urbana. Desde el plano social, nos enfocaremos en sus efectos en la integración socio-espacial de los beneficiarios; desde el ámbito de la economía urbana lo estudiaremos desde sus implicancias económicas para el Estado, los gobiernos locales y las familias; nuestra tercera dimensión de análisis será la caracterización del caso en tanto modelo estratégico de gestión habitacional, a la luz de algunos modelos de vivienda de alquiler internacionales. De los resultados del análisis, se propone el diseño de un modelo integral de vivienda en arriendo de gestión local, que incorpore las distintas realidades de los beneficiarios, a través de la creación de oferta de viviendas en arriendo con un sistema de regulación de precios desde el mundo público local.

1.2 Pregunta de investigación

Para esta investigación nos preguntamos: ¿Cuáles son las implicancias y beneficios que presenta el modelo de gestión local de vivienda en arriendo de la Inmobiliaria Popular? ¿Cuáles serían los efectos de este modelo en los procesos de integración socio-urbana? ¿Qué beneficios reportaría la implementación de este modelo para la economía y el gasto Estatal, de los gobiernos locales y las familias? ¿Cuáles son los beneficios del modelo de gestión local de la vivienda en arriendo de Recoleta respecto al ya existente?

1.3 Objetivos de investigación

OBJETIVO GENERAL

Analizar el “Proyecto de la Inmobiliaria Popular” de la comuna de Recoleta, desde la perspectiva de la gestión habitacional, la integración socio-espacial y la economía urbana estratégica, para el diseño de un modelo replicable de subsidio habitacional de arriendo público y de gestión local.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Conocer y caracterizar el modelo de gestión habitacional del Proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, a partir de la experiencia de los actores que en él convergen.
2. Reconocer las implicancias y beneficios del proyecto, respecto a la integración socio-espacial, a partir de la experiencia de los actores que en él convergen.
3. Reconocer las implicancias y beneficios del proyecto, respecto a la economía urbana estratégica, a partir de la experiencia de los actores que en él convergen.
4. Diseñar e implementar un modelo replicable de subsidio habitacional en arriendo, de interés social y gestión local.

1.4 Relevancias

La relevancia de esta investigación radica principalmente en que se hace parte de los actuales desafíos en torno a la integración socio-urbana y la vivienda social, plenamente vigente en el debate nacional en el marco del Proyecto de Ley sobre Integración Social y Urbana que fue ingresado por el gobierno a la Cámara de Diputados en diciembre del 2018, contribuyendo con una propuesta y diseño de instrumento de solución habitacional factible de ser implementado.

Teóricamente, esta investigación es relevante gracias a la incorporación de nuevas conceptualizaciones en torno a las dinámicas de las políticas de vivienda en el contexto del “neoliberalismo híbrido” (Fuster-Farfán, 2018), posibilitando la reflexión sobre nuevas prácticas de gestión habitacional con un mayor protagonismo del Estado representado en el municipio, nuevos roles asociados a la gestión y administración local de la vivienda social, la realización de proyectos ajustados a las realidades culturales y territoriales.

La relevancia metodológica, tiene que ver con una aproximación cualitativa a un fenómeno de carácter emergente en Chile, lo cual permite acceder a una densidad de datos de carácter primario a través de la producción de información mediante entrevistas y el análisis de contenido de documentos gubernamentales. Se opta por estudio descriptivo, ya que tiene como principal objetivo la descripción de los elementos característicos del modelo de gestión local del “Proyecto de la Inmobiliaria Popular” de Recoleta, respecto a la dimensión social, urbana, económica y como modelo de gestión emergente en Chile.

CAPÍTULO 2: MARCO DE REFERENCIA

2.1 La política de arriendo en Chile.

Antecedentes, programas y marco normativo

Como antecedentes de la creación del subsidio habitacional de arriendo en Chile, debemos remitirnos al año 2012 cuando sale a la luz el informe “Estudios Económicos para Chile” de la OECD, a propósito de la inclusión del país en 2010 en dicha organización. El informe señaló que la estructura de vivienda de Chile se caracteriza por su rigidez y falta de oportunidades para la movilidad residencial de los sectores más vulnerables. En este informe se especifica que la movilidad residencial en Chile es de las más bajas de los países de la OECD, atribuible al sesgo pro propiedad que define a nuestra política habitacional. Se evidencia una importante asimetría en los niveles de movilidad y el nivel de ingresos, siendo la población con mayores ingresos el segmento con mayores niveles de movilidad residencial y los 7 deciles de menores ingresos, aquellos que presentan una mayor inmovilidad, con un promedio de 93,4% (CASEN, 2013). Esta situación se explica (entre otros factores) por las mayores tasas de allegamiento en hogares jóvenes que los obliga a mantenerse en la misma comuna de origen, mientras que los deciles de más altos ingresos es más frecuentes que puedan vivir de manera independiente, y por ende, presenten mayores niveles de movilidad residencial con mejores expectativas laborales y acceso a una geografía de oportunidades.

Otro antecedente de la creación del subsidio de arriendo estatal, tiene que ver con su valorización como alternativa de integración socioespacial o inclusión residencial. La intención de incorporar mecanismos de subsidio a la oferta de proyectos de construcción y administración de vivienda económica en arriendo en zonas urbanas consolidadas, buscaba sumar esfuerzos para revertir patrones de segregación residencial, en coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU, 2013), promulgada a través del decreto supremo nº 68 de 2014, se enfatiza en la “Integración social” como el primer principio ordenador de la acción estatal. A través de esta política se definen dos modos de integración: una social y otra funcional. Mientras que la primera se dirige al logro de ciertos grados de heterogeneidad social dentro de un mismo territorio, la segunda se orienta a ubicar a población vulnerable en localizaciones que habiliten más oportunidades laborales y de servicios dentro de la ciudad (MINVU, 2014).

A través de la “Nueva Agenda Urbana”, esta política también ratifica los acuerdos establecidos en la Nueva Agenda Urbana de ONU-HÁBITAT III, comprometiéndose con la promoción de políticas habitacionales diversificadas, recalcando los atributos internos de calidad y los estándares de habitabilidad que prestan, pero subrayando las condiciones de localización y las oportunidades de acceso a servicios. Desde esta óptica, se prioriza la renovación urbana por sobre la extensión y marginalización de la ciudad, apuntando a un diseño compacto posibilitado por densidades demográficas sostenibles, asumiendo como objetivo la integración social urbana (ONU-HÁBITAT, 2016).

El rol del arriendo en la Política Habitacional aparece como una modalidad de tenencia para mejorar la integración social en su aspecto funcional, en tanto oportunidad de acceso de grupos vulnerables a mejores localizaciones dentro de la ciudad, dando importancia a la necesidad de impulsar la vivienda de interés público en arriendo (CNDU, 2015).

Tanto por las recomendaciones tendientes a mejorar la movilidad social como la integración socioespacial e inclusión residencial, así como el aumento en la demanda de arriendo, el Estado dispone de un entramado legal y políticas tendientes a fomentar esta forma de tenencia, las cuales pasamos a describir.

Programas habitacionales y marco legal en relación al arriendo

La política de arriendo ofertada por el Estado se materializa en el subsidio al arriendo D.S. 52 de 2013, la Resolución Exenta Nº12.432 de 2017, que se orienta a la generación de oferta de vivienda para el arriendo, y la Ley Nº18.101 de 1982, modificada en el año 2003, para el resguardo y protección legal de los arrendadores y en la presentación del Proyecto de Ley de Integración Social y Urbana, presentado el 2018 y discutido durante el 2019.

También nos parece importante referenciar el Subsidio de Integración Social y Territorial DS 19 del MINVU, creado el año 2014. Si bien este subsidio es bajo un modelo de tenencia en propiedad, nos parece interesante destacar los criterios que contempla respecto a la integración social contenidos en el Decreto Supremo N ° 19.

1. Subsidio a la demanda: Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda D.S. 52.

El año 2013 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) realizó el primer llamado del subsidio habitacional de arriendo. Este consta de 170 UF, las cuales pueden ser utilizadas mensualmente o de forma segmentada en un plazo máximo de 8 años. El valor del arriendo de la propiedad elegida debe ser de 9,2 UF como máximo (\$248.400 aprox.), siendo el aporte mensual del Estado de 3,2 UF como máximo (\$86.400 aprox.). El valor del subsidio no superará el 80% de la renta acordada. Las familias, por ende, pagan mes a mes una parte del valor del arriendo de la vivienda, ya que la otra es cancelada con el subsidio obtenido. Este subsidio permite, además, el cambio de vivienda a cualquier región del país, dando la posibilidad de optar a un subsidio para obtener una vivienda en propiedad paralelamente (MINVU, 2019).

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo define este instrumento como un “programa destinado a familias vulnerables y de sectores medios, allegadas y arrendatarias, que necesitan una solución habitacional flexible por un tiempo determinado. Se dirige a familias que pertenezcan al 70% más vulnerable de la población y que sean capaces de realizar un desembolso mensual destinado a pagar un arriendo” (MINVU, 2019).

Algunas modificaciones introducidas a este programa desde el año 2015 (MINVU, 2018a) son:

-Eliminación del tope de edad dispuesto en el programa original (inicialmente hasta los 30 años). Esto se corresponde con el incremento de viviendas en arriendo entre los adultos mayores, que transita de un 3,1% (2011) a un 6,9% (2015), existiendo un 10% de adultos mayores que reside en viviendas cedidas, de acuerdo a la encuesta CASEN del año 2015 (Libertad y Desarrollo, 2016).

- Para el caso de los adultos mayores, estos podrán postular también sin núcleo familiar, de manera consecutiva e indefinida.

- Se concede que los inmigrantes puedan postular presentando sólo su cédula de identidad para extranjeros y se deja sin efecto el requisito de contar con permanencia definitiva para poder postular.

- El valor del subsidio será diferenciado, dependiendo de la ciudad donde se ubique la vivienda. Esto es importante considerando que el programa en sus inicios tuvo una baja aplicación en zonas de altos valores del suelo (Tarapacá, Antofagasta, Magallanes y en algunas comunas de la RM), lo cual no mejoró necesariamente la localización de las familias (Razmilic, 2015) y por ende, una de las dimensiones posibilitadoras de integración social.

- Se integran los gastos operacionales que permiten a los beneficiarios financiar los documentos exigidos para la aplicación del subsidio.

Otras modificaciones introducidas el año 2017 son las siguientes (MINVU, 2018a):

- La cobertura del 70% de los hogares más vulnerables, a través del Registro Social de Hogares¹.

- Se concede la posibilidad de postular al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda siendo beneficiario del Programa de Arriendo, pudiendo postular a dicho Programa sin necesidad de egresar del mismo. Esta modificación soluciona habitacionalmente el tiempo que necesitan las familias para ahorrar y materializar la adquisición o construcción de su vivienda propia.

- A la postulación se incorpora el Sistema de Información Territorial de la Demanda (MINVU Conecta), con el propósito de identificar, caracterizar y cuantificar a potenciales interesados e informarles sobre los programas y la oferta habitacional existente.

- Se incorpora un factor multiplicador que permita ajustar el monto total del subsidio de arriendo, el cual es de 170 UF, otorgando una mayor flexibilidad al momento de requerir aumentar el subsidio.

- Se aplica un criterio de flexibilidad al requisito de la vivienda arrendada en casos de catástrofes (incendios, terremotos).

2. Subsidio a la oferta: R.E. 12.432.

Como mencionamos anteriormente, una de las dificultades para la aplicación del subsidio DS 52 fue la falta de oferta de viviendas en arriendo que se ajustaran a los requisitos de postulación, es decir, con un valor de arriendo que no superara las 9,2 UF como máximo (\$248.400 aprox.). En este escenario, el MINVU identificó los siguientes aspectos a considerar (MINVU, 2018b en Centro UC, Políticas Públicas, 2019):

- El subsidio de arriendo está contribuyendo a que más de 10 mil familias arrienden viviendas de calidad regulada y a precio asequible (no más del 25% de los ingresos familiares en promedio).

- La demanda anual del Programa de Arriendo se ha duplicado en cuatro años, de 7.965 en el 2014 a 13.646 en el 2017, y se han entregado subsidios a más del 70% de los postulantes.

- Menos del 40% de los 32 mil hogares beneficiados entre el año 2014 y el 2017, ha podido aplicar su subsidio, por la escasez de oferta adecuada o la resistencia de arrendadores.

A partir de estas dificultades iniciales en la aplicación del subsidio de arriendo, se discutió sobre la pertinencia de una mirada integral sobre el arriendo como estrategia habitacional y se llega a la conclusión que no es suficiente el incentivo a la demanda si no hay oferta disponible en el mercado

¹ Previa a esta modificación la cobertura era hasta el tercer quintil.

actual vinculado a los precios y al interés social. Es así como a través de Resolución Exenta N° 12.432 (2017), se dispone de una glosa presupuestaria que posibilita entregar un subsidio a instituciones sin fines de lucro, municipalidad incluida, para la generación de oferta de vivienda en arriendo, dirigida a los beneficiarios del D.S. 52. La Glosa “Asociada a Subtitulo 33, Ítem 01, letra j”, representó el primer intento del Estado por subvencionar la oferta de viviendas en arriendo, sin embargo, aún no se consolida como programa.

El 2017, a través de la Ley de Presupuestos, la Resolución Exenta N° 12.432 posibilita al MINVU llamar a un proceso de selección en condiciones especiales, para otorgar subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el decreto N° 49, para proyectos de construcción en nuevos terrenos en el Área Metropolitana de Santiago, específicamente en: Santiago, Estación Central, Independencia, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín, San Miguel, Ñuñoa y Providencia, para que personas jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro pudieran construir, mejorar viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares.

Los proyectos seleccionados se destinarían al arriendo habitacional y beneficiarían a aquellos que se adjudiquen un subsidio D.S. 52, por lo tanto, con un límite en el valor total del arriendo como lo estipula en sus requisitos. Las instituciones beneficiadas quedan obligadas a desarrollar el proyecto y, durante al menos 30 años, utilizarlo únicamente como unidades habitacionales destinadas a núcleos familiares con el subsidio de arriendo del Ministerio. Luego de este tiempo, si el terreno pertenece al municipio, el inmueble pasa a ser patrimonio de la comuna y puede ser utilizado para los objetivos que estime conveniente. Si el terreno es de propiedad del Serviu, este tiene la opción de seguir con el programa o devolver el terreno.

El dinero del subsidio otorgado por el Estado está orientado para que las “personas jurídicas de derecho privado y público sin fines de lucro” puedan construir o bien adquirir viviendas para arrendarlas a personas beneficiarias del subsidio de arriendo, ampliando el stock actual de oferta. A su vez, deben cobrar y administrar el dinero de la renta y garantizar que las viviendas estén arrendadas permanentemente (Centro UC, Políticas Públicas, 2019):

El año 2017 se llevaron a cabo 2 llamados para esta alternativa (MINVU, 2018b en Centro UC, Políticas Públicas, 2019):

- Adquisición de viviendas por parte de entidades privadas sin fines de lucro, a través del programa D.S. 1, para destinar al arriendo subsidiado por un plazo mínimo de 20 años. Se seleccionaron 158 viviendas ubicadas en 7 regiones del país, las que serán adquiridas por parte de las personas jurídicas postulantes FUNDESO y VIVECOOP con subsidios equivalentes al 20% del valor de la vivienda con un tope de 300 UF.

- Construcción de viviendas de propiedad pública, por parte de municipios y/o entidades sin fines de lucro (SFL), a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), gravadas para arriendo social por al menos 30 años (se financia la construcción, pero no se aplica subsidio de arriendo posterior). Resultaron seleccionados 2 proyectos, uno en la comuna de Recoleta, de 38 viviendas, y otro en la comuna de Santiago, de 18 unidades, que serán arrendados con bandas de precio reguladas. Los municipios de Santiago e Independencia presentaron proyectos al nuevo llamado 2018.

La generación de oferta entraña un doble desafío, proporcionar viviendas sociales en arriendo a precios asequibles, y además, contar con políticas de administración de las viviendas en arriendo (tales como trabajos de aseo, mantención, mejoramiento, cuidado, pago de servicios comunes y seguros, entre otros) que puedan garantizar el éxito de la administración de los inmuebles y orientar planes de administración desde el Estado para ser llevados a la práctica por las entidades sin fines de lucro.

3. Regulación del arriendo a través de Ley Nº 18.101.

En el ámbito normativo, se encuentra la Ley Nº 18.101 de 1982 (modificada el 2003) para el resguardo legal de los arrendadores. Las modificaciones del 2001 buscaron proteger al arrendador de los riesgos que significa arrendar un inmueble, entendido como la probabilidad de vacancia, deterioro por mal uso, falta de pago por parte del inquilino y la incertidumbre por el proceso de reposición.

4. El Proyecto de Ley de Integración Social.

Recientemente se sometió a discusión un nuevo proyecto de ley con el objeto de modificar las normativas en materia de integración social y urbana, con menciones específicas en función de políticas orientadas al arriendo (Boletín Nº 12288-14). Dicho proyecto de ley señala, la importancia de la segregación social como mecanismo de reproducción y amplificación de las desigualdades, contribuyendo al aislamiento territorial de los grupos más vulnerables de la sociedad. Este diagnóstico propicia la generación de alternativas en materia de regulación, que promuevan un desarrollo más equilibrado. Con este objetivo, se incorporan criterios de integración social y urbana en diferentes leyes y cuerpos normativos principalmente asociados al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

5. Subsidio de Integración Social y Territorial (Decreto Supremo 19, DS19)

Este Programa de Integración Social y Territorial busca financiar la adquisición de una vivienda económica que forme parte de un conjunto habitacional. Responde básicamente al aumento de los costos que ha tenido la construcción en los últimos años, especialmente en lo que se refiere al alza de precios de suelo, mano de obra y materiales, que ha imposibilitado a quienes no poseen un subsidio, hacerse efectivamente de una propiedad.

El decreto supremo n°19 que da origen a este subsidio de tenencia de propiedad, se pone énfasis en la distribución de los inmuebles, se incorporaron puntajes adicionales en aquellos territorios en que el déficit habitacional es mayor y la oferta inmobiliaria es más baja, generando un interés en zonas cuyo déficit habitacional es importante. Por otra parte, se introducen mejoras al sistema de financiamiento por la vía de incrementar el monto del préstamo en las viviendas de menor precio y el denominado crédito de enlace quién logra entregar a las inmobiliarias hasta UF 300 por cada vivienda subsidiable.

- Rangos de precio para familias vulnerables y clase media

En el caso de familias vulnerables, el precio de los inmuebles a los que podrán acceder será de UF 1.100 a UF 1.200, con un monto máximo de subsidio de UF 800-900 y un ahorro mínimo de UF 20-

40, dependiendo de la zona geográfica del país donde se ubiquen y del precio final, ya que los valores y los préstamos son más altos en sectores más extremos.

Con los estratos medios, los precios de viviendas tienen como límite superior las UF 2.200 y UF 2.400, con subvenciones que oscilan entre UF 275 y UF 412 y con un ahorro mínimo de UF 40 a UF 80.

- Superficies de proyecto

La superficie edificada mínima de los proyectos debe ser de 47 m² para casas y 52 m² para departamentos, tener al menos tres tipologías de viviendas y precios, homogeneidad en el diseño del proyecto, altos estándares de urbanización, equipamiento, áreas verdes y distancias mínimas a colegios, parvularios, centros de salud, parques, transporte y sectores comerciales, deportivos y culturales.

Tienen que integrar al menos un 20% de familias que se encuentren en el 50% más vulnerable de la población.

- Integración social

El decreto supremo logra crear aspectos de integración basados en la alta conectividad que debe poseer cada uno de los proyectos postulados. En términos generales se desea incorporar familias vulnerables y del sector medio emergente en zonas céntricas de los polos urbanos, generando ventajas en cuanto a la accesibilidad global. El decreto supremo interpone dentro de sus premisas para postular lo siguiente:

- ✓ No exceder un tamaño máximo de 300 viviendas
- ✓ Los terrenos donde se desarrollarán los proyectos deberán estar ubicados dentro del límite urbano fijado por el respectivo instrumento de planificación territorial.
- ✓ Para la aprobación definitiva de los proyectos, estos deberán estar ubicados dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente y/o presentar Convenio de Prestación de Servicios otorgado por la empresa sanitaria.
- ✓ Los proyectos presentados deberán estar localizados en zonas con acceso a servicios de la comuna, que se detallan a continuación:

a. Que el establecimiento educacional más cercano cuente con a lo menos dos niveles de educación (pre-básica y/o básica y (o medias) y se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

b. Que el establecimiento de nivel parvulario más cercano se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno. c. Que el establecimiento de salud (de atención primaria o de nivel superior) más cercano, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

d. Que la vía más cercana al terreno por la cual circula un servicio de transporte público, se encuentre a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 500 metros.

e. Que el equipamiento comercial, deportivo o cultural existente (de escala mediana) más cercano, según los artículos 2.1.33 y 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se encuentre ubicado a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 2.500 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno.

f. Que el área verde pública (de superficie mayor a 5.000 metros cuadrados) más cercana, existente o proyectada en el instrumento territorial correspondiente, se encuentre ubicada a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1.000 metros, medidos desde el punto más cercano del terreno

g. Que el terreno se encuentre a una distancia no superior a 200 metros de una vía de servicio o de rango superior existente, y con acceso directo a ella a través de una vía cuya urbanización esté ejecutada al 100% o que considere su ejecución al 100% como parte del proyecto presentado

Cada una de las condiciones mencionadas otorga beneficios a las familias quienes logran desarrollar un estilo de vida de bajo costo al no tener que incurrir en gastos de movilización colectiva, compra de vehículos, necesidad de grandes traslados para la vida educacional, recreativa y de salud.

Los arrendatarios en el Chile: ¿Cuántos y quiénes son?

El arriendo como forma de tenencia de la vivienda ha aumentado considerablemente los últimos años en Chile (Link, Valenzuela, & Marín-Toro, 2019; Simian, 2018), en un sistema donde aún predomina la tenencia de la propiedad. Si analizamos las cifras comparativamente, el año 2009, el 18% de los hogares chilenos vivía bajo la modalidad de arriendo, situación que aumenta en un 25% al año 2017 (INE, 2018). Si bien la cantidad de arrendatarios ha crecido en todo el país, las regiones con precios de vivienda más alto, registran una mayor cantidad de viviendas en arriendo (Link, Valenzuela, & Marín-Toro, 2019).

En relación a la caracterización del mercado que opta por arrendar, los datos de la encuesta CASEN (2017) indican que son en su mayoría hogares jóvenes, donde el 42% de sus jefes de hogar tiene menos de 35 años y perciben ingresos más bien altos. Se observa que a medida que aumentan los ingresos, el porcentaje de arriendos es más elevado, fluctuando entre un 13% los arriendos del 1° quintil y un 32% los hogares del 5° quintil (CASEN, 2017).

De acuerdo a los datos obtenidos, no sólo parece inaccesible la tenencia de una vivienda propia, sino también pareciese serlo la posibilidad de arrendar, dada la concentración de los arriendos en los segmentos de mayores ingresos. Una de las razones esbozadas para explicar el incremento de los arriendos, tiene que ver con los altos precios de viviendas que dificultan la compra, mientras que los arriendos han subido proporcionalmente menos, lo que resulta más accesible (Simian, 2018).

El alto incremento en el precio de los arriendos, también es verificable en cifras. De acuerdo al Informe del Banco Central (2019), asistimos precios de compra y arriendos cada vez más altos e inalcanzables para las familias chilenas que, según la encuesta CASEN (2017) ascienden a alzas del 43% en los últimos 8 años, fluctuando entre los \$151.000 y \$215.000. Estas alzas se distribuyen de forma diferenciada entre los quintiles más ricos y quintiles pobres, siendo los quintiles 2 y 3 los que experimentan mayores aumentos en los valores reales (59% y 61% respectivamente), mientras que

el 1° quintil experimenta un alza menos pronunciada (28%). El incremento de los arriendos se observa en todo el país y en todos los ingresos, sin embargo, el aumento en los precios de los arriendos ha sido más pronunciado en las familias más desfavorecidas, impactando de forma importante la economía familiar y presupuestos de los hogares.

Link, Valenzuela, & Marín-Toro (2019) realizan una caracterización de los actuales arrendatarios en el país, observando que el arriendo es muy importante entre los más jóvenes, alcanzando un 63% entre los 18 y 29 años, y un 47% en el tramo de 30 a 39 años, este dato es relevante considerando que las familias jóvenes también son quienes más optan por la opción del allegamiento ante la imposibilidad económica de acceder a la tenencia propia de una vivienda. Entre los adultos de más de 60 años solo un 8% arrienda la vivienda donde vive; respecto a la situación de pobreza por ingresos, casi la mitad (49%) de los hogares pobres en áreas urbanas sean arrendatarios; las diferencias según nivel educacional, indican que a medida que aumenta el nivel educacional tiende a elevarse el porcentaje de arrendatarios, concentrándose principalmente entre jefes de hogar con nivel educacional técnico superior (37%) y profesionales (35%); finalmente, en el caso de los migrantes, especialmente entre los que provienen del extranjero (93%), pero también para los migrantes internos (56%).

El subsidio de alquiler en la experiencia internacional: el caso de la Unión Europea

En la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea del 7 de diciembre de 2000 en Niza, se refiere a los nuevos desafíos que debe afrontar Europa a propósito de los cambios sociales y demográficos, y la necesidad de que estos queden plasmados en una política de vivienda capaz de absorberlos. Entre los aspectos que debiesen ser tomados en cuenta figuran el envejecimiento de la población, el empobrecimiento de las jóvenes que aún residen en el hogar paterno, la accesibilidad a la vivienda en caso de las personas discapacitadas y los inmigrantes. Igualmente se hace referencia a la necesidad de fomentar la movilidad en los complejos de viviendas para garantizar la movilidad de los trabajadores, ya que para mejorar la fluidez de los mercados laborales es preciso aumentar la movilidad de la residencia. En este sentido, para garantizar la competitividad territorial y favorecer la movilidad laboral, es necesario contar con una oferta de vivienda diversificada, ya sea en el modo de ocupación, en la diversificación de los barrios (vivienda y actividades económicas) y en diversidad social inclusive, ej de la cohesión social.

Para la consecución de estos objetivos, las políticas de vivienda europeas pusieron en marcha diferentes programas, complementando la disposición de nuevas viviendas accesibles con alternativas como las viviendas de alquiler. La *Política de Alquiler* está orientada a una estrategia de subvención de la oferta y la demanda, es decir, a la expansión del mercado de la oferta de alquileres económicos con un coste de la producción real del alojamiento social y subvenciones a promotores de construcción, y a su vez, el apoyo a través de las ayudas a los arrendatarios (Arends, 2012).

Respecto a los agentes involucrados en la política de vivienda social europea, el nivel de implicación de las autoridades públicas en materia de vivienda se da a nivel estatal, regional e incluso municipal. En este contexto, los municipios y otros organismos locales pasan a asumir un papel principal en cuanto al estudio, ejecución y control de los programas de vivienda, ya no sólo de exclusividad de los gobiernos centrales, facultados por su cercanía con la realidad social, siempre en el contexto de

las normativas regionales y nacionales. La realidad de cada país miembro de la Unión Europea, queda retratado en el siguiente recuadro donde se presenta el nivel de implicación de las autoridades públicas en la vivienda social en los países europeos:

Tabla 1 El nivel de implicación de las autoridades públicas en la vivienda social en los países europeos

Estado	Estado Municipios	Estado Regiones Municipios	Regiones Municipios
Chipre, Grecia, Malta	Dinamarca, Luxemburgo, Portugal, Suecia, República Checa, Finlandia, Países Bajos, Bulgaria, Estonia, Hungría, Irlanda, España, Lituania, Letonia, Rumania, Eslovenia, Eslovaquia.	Austria, Francia, Italia, Polonia, España	Bélgica, Alemania, Reino Unido
Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.			

Con el objeto de profundizar en las políticas de vivienda en arriendo en algunos países europeos y otros, hemos tomado como referentes la política de Australia, Reino Unido, Holanda y Francia, en función de los marcos regulatorios, oferta y demanda y formas que sume la gestión²

Ítem	País	Aspectos relevantes
Marco Regulatorio	Australia	<ul style="list-style-type: none"> - En el <i>caso de Australia</i> las leyes y normativas de arriendo aplican a nivel nacional, pudiendo ser complementadas con regulaciones a nivel provincial, por ejemplo, establecer requisitos para la administración de privados. - Respecto a la renovación de los contratos de arriendo, los <i>Public Housing</i> ofrecen alquileres a plazo fijo, siendo posible una renovación periódica si es que ninguna de las partes se oponga.
	Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> - Adopta un enfoque coregulatorio, donde los responsables del cumplimiento de los estándares de las viviendas corren por cuenta de las autoridades locales como los proveedores de vivienda registrados. - La agencia a cargo de la fiscalización del cumplimiento es dependiente del Departamento de Vivienda de Reino Unido.
	Holanda	<ul style="list-style-type: none"> - La promoción de una vivienda "adecuada" es uno de los objetivos de la administración, consagrado en la Constitución de dicho país. - Normas del código civil y legislación nacional regulan los contratos de arriendo. - Predomina la oferta de las Asociaciones de Vivienda que son entidades privadas con fines públicos y sin fines de lucro.
	Francia	<ul style="list-style-type: none"> - La vivienda es considerada un derecho, por lo tanto, debe ser garantizada por el Estado. - La vivienda pública en arriendo está regulada orgánica y nacionalmente en el Código de la Construcción y Vivienda.

² Estos criterios fueron obtenidos del "Estudio Comparado de Experiencias Internacionales sobre la Administración de Bienes Inmuebles para Arriendo" (2018) del Centro de Políticas Públicas de la UC.

		<ul style="list-style-type: none"> - La vivienda en arriendo está administrada por las Asociaciones de Vivienda Social (entidades privadas sin fines de lucro u oficinas públicas de vivienda) que responden a las autoridades locales. - Las organizaciones de vivienda tienen acceso a préstamos y subsidios para construir y administrar viviendas, con la obligación de ajustarse al cobro máximo de arriendo y también a un máximo de ingreso de sus arrendatarios.
Oferta y Demanda	Australia	<ul style="list-style-type: none"> - Los proveedores de vivienda son mayoritariamente públicos, aumentando igualmente la oferta privada. - Existe un estímulo a la producción de nuevas viviendas de arriendo a través de incentivos tributarios a quienes desarrollen la oferta. - El valor del arriendo se define entre el 25% y 30% del ingreso del hogar. - El subsidio a la demanda está focalizado en las familias que no pueden acceder a los arriendos del mercado privado. - Los criterios de elegibilidad se sustentan en la situación financiera del postulante, siempre cuando este no mantenga deudas impagas con el Estado.
	Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> - Los proveedores son públicos o privados sin fines de lucro, primando los privados en la generación de viviendas nuevas. - El modelo de vivienda en arriendo se sustenta en apoyo a la oferta y la demanda de vivienda. Mientras que la oferta cubre un espectro social amplio que busca asegurar el acceso a la vivienda a los sectores de ingresos bajos, el apoyo a la demanda se focaliza en los sectores más vulnerables. - El subsidio de arriendo puede cubrir hasta el 100% del precio de arriendo, en función de las características de ingreso y vulnerabilidad de los hogares.
	Holanda	<ul style="list-style-type: none"> - Control del valor de los arriendos por las Asociaciones de Vivienda, determinados por un sistema de puntajes. - Presenta los estándares de calidad más altos de Europa, respecto a la calidad de las edificaciones. - La vivienda en arriendo es demandada por toda la población, no sólo por grupos vulnerables.
Gestión	Australia	<ul style="list-style-type: none"> - Los hogares en situación de vulnerabilidad tienen prioridad en la asignación de las viviendas. La integración social (mixtura social) no constituye un criterio de asignación. - La autoridad local asume un rol de mediador en caso de existir incumplimiento de contrato. - La participación de los arrendatarios se da a través de la entrega de información oportuna y desarrollo de actividades comunitarias en pro de la asociatividad. - El principal ingreso de los oferentes de vivienda es por concepto de pago de arriendo de los arrendatarios y el acceso a créditos. El principal gasto lo constituye el mantenimiento de los conjuntos residenciales. - Existe una entidad pública fiscalizadora a cargo de la evaluación de la capacidad de las autoridades locales de atender la demanda

		de vivienda, listas de espera y costos operativos de las propiedades.
	Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> - La prioridad en la asignación de vivienda la tienen los grupos más vulnerables. Se implementa un sistema de puntos en base a las necesidades de cada hogar. - La administración de las viviendas requiere la participación activa de los arrendatarios, existiendo programas y normativas de empoderamiento de residentes. - Existe una modalidad de arriendo que establece un periodo de prueba de 1 año a los arrendatarios, pasando posteriormente a otra categoría más permanente, siempre cuando el arrendatario cumpla con las condiciones del contrato. - Las autoridades locales asumen el rol de mantener la infraestructura y espacios comunes. - Diseñan e implementan un programa que fija los estándares mínimos con los que deben cumplir las viviendas en arriendo. - Existe un sistema de autofinanciamiento, en el cual las entidades administradoras deberán obtener financiamiento a partir del dinero recolectado por concepto de arriendo. - Se implementa un programa de vivienda que busca generar arriendo público asequible a través de proyectos privados, mediante el establecimiento de acuerdos entre empresarios y autoridades locales.
	Holanda	<ul style="list-style-type: none"> - Se da prioridad a los hogares de menores ingresos por parte del gobierno central, sin embargo, las políticas de asignación son determinadas en cada región. - Integra un criterio de mixtura social. - En caso de retraso en el pago de los alquileres, las Asociaciones de Vivienda se acercan tempranamente a los hogares para buscar una solución. - Los trabajos de reparación son responsabilidad de las autoridades públicas locales. - Existe un fondo solidario común de todas las Asociaciones de Vivienda el cual es utilizado en emergencias. - Las Asociaciones y el Estado llegaron a un acuerdo en cuanto al sistema energético, donde estas últimas se comprometen utilizar energías renovables y así reducir el consumo energético.
	Francia	<ul style="list-style-type: none"> - Los procesos de postulación a las viviendas son acompañados, para reducir las tasas de rechazo por requerimientos o desistimiento, especialmente de las familias más vulnerables. - La Agencia Nacional de Control de la Vivienda Social asumen el rol de fiscalizar a los actores del sector (organismos arrendadores).

2.2 La integración social en el espacio urbano desde una perspectiva multidimensional

Algunos antecedentes sobre estudios de integración social los encontramos en la sociología clásica (Rasse, 2015) desde una dimensión funcional y normativa: desde una visión funcional, se entiende la integración desde el punto de vista de la inclusión social entendida como participación o acceso de los actores sociales a las oportunidades sociales; desde la dimensión normativa, esta es entendida desde la cohesión social que proporciona una base normativa y valoraciones compartidas entre miembros de un mismo grupo, generando un sentido de pertenencia en función de estas normas que, a su vez, los vinculan con un todo. Estas concepciones, tienen como contracara sus opuestos en los conceptos de anomia social, entendida como conductas desviadas respecto a la norma, y la exclusión social.

Estas nociones son integradas al estudio de la vida urbana, en un contexto de profundas transformaciones en las metrópolis europeas y norteamericanas al alero de los procesos de modernización (Giddens, 2009; Simmel, 2005). De este modo el abordaje espacial de la integración social en las ciudades empieza a ser formalizado por los estudios funcionalistas de la Escuela de Chicago en Norteamérica, a partir de las ideas del sociólogo francés Emile Durkheim sobre la división del trabajo y las ideas darwinistas sobre la competencia, asumiendo como natural el fenómeno de la segregación de los grupos en el espacio en un contexto de cooperación competitiva (Parker, 1999). Es parte de este planteamiento además, la diferenciación social en el ecosistema de la ciudad que se expresa en la diferenciación de funciones y en la diferenciación social de los espacios, donde los espacios y grupos que los habitan se distribuyen jerárquicamente en el ecosistema urbano producto de la competencia entre ellos. Lo anterior se ejemplifica en zonas homogéneas que logran la integración a través de los principios de la cooperación, el cual les permite sobrevivir y competir con otros.

En la década de los 60' la escuela europea Neomarxista Francesa se forja como otra línea de pensamiento y acercamiento teórico a los fenómenos urbanos bajo la premisa de un acceso equitativo a la ciudad y la reconsideración de la relación entre urbanización, dominación económica, la relación entre el Estado y las clases sociales (Lefebvre, 1969; Castells, 1974). Para esta escuela el espacio y la ciudad no pueden ser interpretados al margen del sistema capitalista de producción, sin énfasis en lo contradictorio, el conflicto y desequilibrios inherentes. La estructuración de la ciudad se da a partir del antagonismo de clase, siendo la segregación residencial y oportunidades de integración determinadas por la estructura social y económica del capitalismo.

Ambas escuelas constituyeron macroorientaciones teóricas que orientaron los estudios empíricos y brindaron aproximaciones conceptuales para entender los problemas de integración por contraposición a la fragmentación, segregación o exclusión en la ciudad. Mientras que el énfasis de la Escuela Norteamericana estuvo puesto en la naturalización de las concentraciones espaciales, la Escuela Neomarxista en Europa basa sus planteamientos en la determinación de la distribución espacial y vínculos sociales respecto a la estructura socioeconómica capitalista.

Ruiz-Tagle (2016) contribuye a la discusión sobre cómo estas corrientes teóricas han sido inspiradoras y aplicadas el campo de las políticas públicas urbanas en Chile. En su lectura, las teorías de corte funcionalista/positivista de la Escuela Norteamericana han tenido una fuerte influencia en el diseño de políticas públicas en el país, especialmente en la agenda de integración social urbana,

lo cual puede observarse directamente en el debate sobre los llamados Proyectos de Integración Social en Chile.

Las políticas de integración que surgen al alero de estos postulados, han tomado los problemas de segregación, dispersión de la pobreza y la proximidad espacial respecto a residentes de mayores recursos, como fines en sí mismos, incluso dando cuenta de cierto determinismo físico en sus planteamientos. Estas estrategias están dirigidas a resolver los problemas supuestamente creados por la concentración de la pobreza en ciertos sectores, dentro de racionalidades de efectos de barrio y de geografías de la oportunidad.

Para el autor, estas soluciones entrañan en sí mismas sesgos del neoliberalismo, en la medida que pone un excesivo foco en las agregaciones ecológicas, 'reificando' (Castells, 1997a) el rol del espacio. Además, sostiene que bajo estas nociones se ha propiciado "la dispersión, desintegración, asimilación, pérdida de redes, atomización y ruptura de lazos" (Ruiz-Tagle, 2016, p.43), reduciéndola a la mera diversidad socio-demográfica.

"La hegemonía [de las teorías funcionalistas/positivistas] en el diseño de políticas de integración no ha generado los resultados esperados, ya que persiste la discriminación, el desigual acceso a oportunidades, la disolución de redes sociales, etc. lo que en buena medida se explica por la excesiva confianza que estas han tenido sobre la proximidad espacial, algo que a todas luces implica una visión reduccionista de la realidad" (Ruiz-Tagle, 2016, p. 35).

Desde esta crítica surge la propuesta de concebir la integración socioespacial como "una relación multidimensional que funciona independientemente y en diferentes niveles. Y dentro de esto, la proximidad física está limitada a ser solo una variable interviniente en un proceso mayor" (Ruiz-Tagle, 2016, p.44). Para explicar esta mirada propone 4 dimensiones de la "integración socioespacial", que consideraremos para nuestra investigación:

1. Física.

Proximidad física entre grupos sociales diferentes. Se refiere a la necesidad de disminuir las brechas espaciales y la posibilidad de coexistir grupos socialmente diversos, culturalmente y en un plano socioeconómico. Sin embargo, el autor enfatiza que la proximidad socioespacial no actúa por sí sola y que la transformación sociodemográfica no hace sentido si las instituciones no cambian.

2. Funcional.

Acceso efectivo a oportunidades y servicios. Se refiere a la necesidad de desarrollar concepciones institucionales de los problemas sociales urbanos y de las oportunidades urbanas. Se reconoce que la redistribución territorial de recursos es crítica para la integración socio-espacial, sin embargo, la mixtura de grupos sociales no es una precondition. En este sentido, se alude a las instituciones y su potencial transformador para romper con la 'equivalencia espacial neoliberal' entre residentes pobres y oportunidades pobres. ¿A qué instituciones nos referimos? Principalmente a instituciones del Estado, garantes de derechos políticos, beneficiarios de programas estatales, usuarios de servicios sociales e infraestructura urbana; y al mercado del trabajo y de bienes de consumo.

3. Relacional.

Interacciones no-jerárquicas entre grupos sociales distintos. Guarda relación con la necesidad de una socialización y reproducción social diversa entre grupos diferentes. Una socialización separada y una reproducción social diferenciada han sido factores altamente condicionantes en la creación y mantención de una cultura y una sociabilidad excluyente frente a las políticas de integración social. Una socialización y reproducción social diversa no quiere decir solo proximidad física, más bien, depende principalmente de la existencia de espacios no-jerárquicos de interacción a nivel local tales como escuelas públicas, política local, organizaciones de desarrollo comunitario, etc. Faculta posibilidades de interacción social y de los encuentros cotidianos en el espacio público.

3. Simbólica.

Identificación con un territorio común. Referida a la universalización de los derechos sociales –en contraposición a las políticas de focalización de carácter fragmentario- donde la existencia de recursos comunes son clave a nivel local en la generación de desafíos para diferentes grupos sociales, principalmente respecto a la necesidad de trabajar juntos para un ‘interés común’. También el factor identitario es un mecanismo de integración simbólico, que se traduce en una historia en común en el espacio compartido.

2.3 Caracterización del modelo de gestión de vivienda en arriendo: criterios transversales

El modelo de gestión habitacional chileno está en directa relación al modelo de desarrollo económico adoptado por el Estado y se sustenta en la articulación de un conjunto de mecanismos institucionales para posibilitar el acceso de la población a la vivienda social, por ende, es en virtud de la doctrina económica neoliberal asumida por el Estado, cómo se define su rol, cómo se configuran las relaciones de los actores que son partícipes de la política de vivienda social y cómo se materializa su esquema de bienestar social.

Teniendo esto claro, la caracterización del modelo de gestión de vivienda de arriendo público y de gestión local de Recoleta, será analizado en función de los criterios transversales utilizados en el análisis de modelos de gestión habitacional internacionales desarrollados en dos estudios: Informe “Estudio Comparado de Experiencias Internacionales sobre la Administración de Bienes Inmuebles para Arriendo” (2018) del Centro de Políticas Públicas de la UC y el Informe “Políticas de Fomento de la Vivienda de Alquiler en Europa” del Observatorio Vasco de la Vivienda (2009).

La caracterización del modelo de gestión habitacional será analizado bajo criterios transversales de valoración nacional e internacional, considerando las siguientes dimensiones:

1. Paradigmas del arriendo.

Refieren a las formas que el Estado tiene de aproximarse a las políticas de arriendo, y que ayudan a definir el público objetivo y la prolongación de la ayuda estatal en el tiempo. Los modelos o enfoques de una política de arriendo serán abordados considerando el grupo objetivo, la concepción de la vivienda para arriendo y la duración de su ocupación, el foco de la acción del Estado y las características esenciales de la regulación (Centro de Políticas Públicas de la UC, 2018).

2. Agentes involucrados.

Referido a los actores participantes y su nivel de implicancia en el modelo de gestión habitacional. Los actores que convergen en la gestión, son aquellos individuos o grupos que ocupan una posición estratégica en el sistema de decisiones y que responden en el proceso de formación de políticas, por las funciones de articulación del campo cognitivo del campo del poder (Belmarino, 1998). Para Chiara y Catenazzi (2009) "... cada política define en su desarrollo al conjunto de actores involucrados en la misma", por lo tanto, el análisis de los actores "significativos" que convergen en las políticas habitacionales y las relaciones entre estos, permitirá acceder al modelo de gestión habitacional en estudio.

3. El rol del sector público.

El rol del sector público es amplio, en este estudio se aborda desde el financiamiento, regulación, definición de públicos objetivos hasta la fiscalización y sanción efectuada por éste.

4. El rol del administrador.

Características de la entidad administradora, roles y tareas que asumen, y ventajas y desventajas según tipo de entidad administradora.

5. Valor del arriendo.

Rol del Estado en la fijación de tarifas de las viviendas con "control de arriendo", ya sean de propiedad pública, municipal, de asociaciones con o sin fines de lucro, y que cuentan con ayuda estatal para producción y/o su mantenimiento (subsidio, exenciones tributarias, entre otros).

6. Selección y subsidios a la demanda.

Aspectos a considerar en la selección y financiamiento de las personas beneficiarias de las políticas de arriendo. Entre los requisitos que debe cumplir el público objetivo para acceder al subsidio de arriendo, destacamos tres:

- a. Criterios de solvencia, o límite de ingresos, o parámetros de proporción entre la renta y el nivel de ingresos.
- b. Criterios de necesidad como son las condiciones de los hogares en el momento de la postulación (por ejemplo carencia de vivienda, problemas de insalubridad, hacinamiento).
- c. Criterios relativos a las personas o grupos beneficiarios (mujeres, jóvenes, adultos mayores, personas con discapacidad, familias numerosas, personas con enfermedad mental).

7. Adjudicación y priorización.

Referido a los criterios prioritarios para la selección de los postulantes. Por ejemplo:

- a. Personas sin hogar.
- b. Personas que habitan viviendas con problemas de insalubridad o hacinamiento.
- c. Personas que necesitan desplazarse por motivos de salud o bienestar.
- d. Lugar de residencia
- e. Circunstancias financieras.

- f. Datos de registro.
- g. Antigüedad en el registro.

8. Mantenimiento y financiamiento

Principales gastos de la administración y fuentes de financiamiento del conjunto habitacional.

9. Integración, convivencia y participación.

Iniciativas y programas sociales orientados a los grupos más vulnerables, a mejorar las relaciones entre vecinos y a incentivar su participación en la administración. También referido a los mecanismos para fomentar la participación y el involucramiento de los beneficiarios.

10. La seguridad de la tenencia de la vivienda para arrendatarios.

Referido a garantizar la tenencia de la vivienda social, protegiendo a las personas *beneficiarias* contra situaciones de desahucio o término del contrato por alquiler impago.

2.4 La gestión habitacional de alquiler desde la economía urbana: tres escalas de análisis

De acuerdo a la revisión bibliográfica, las implicancias del modelo de gestión de arrendamiento público de Recoleta desde el punto de vista de la economía urbana estratégica, será considerado en tres escalas: escala macro social, escala local y escala familiar.

a. Escala macro social.

Las implicancias económicas se considerarán respecto al gasto fiscal del Estado Central. Algunas consideraciones de eficacia y beneficios en la economía urbana del modelo de vivienda social en arriendo han sido desarrolladas por (Razmilic, 2015) en el Informe “Subsidio el arriendo: Primeros resultados y pasos a seguir” basado en el primer año de aplicación del subsidio de arriendo en Chile.

En este se releva su impacto económico en las *posibilidades de movilidad residencial*, aludiendo a una de las principales críticas al fomento excesivo y exclusivo de la tenencia en propiedad, que tiene como resultado la asociación entre propiedad y menores niveles de movilidad residencial. Uno de los principales argumentos tiene que ver con la existencia de altas tasas de propiedad que podrían afectar negativamente el funcionamiento de los mercados laborales locales en el contexto de periodos de desempleo, incidiendo en la productividad en general y en el bienestar particular de los hogares.

Caldera y Andrews (2011) en un estudio sobre la movilidad residencial en países de la OECD, obtienen que la movilidad residencial es mayor en países donde los costos de transacción son menores y donde la oferta más flexible de vivienda. De forma similar ocurre en contextos con un mayor control de precios de arriendo, regulaciones en favor de los arrendatarios menos restrictiva, con financiamiento hipotecario más accesible y de menor costo.

Desde otra perspectiva, Rodríguez & Sugranyes (2005) se refieren a la reducción del impacto en el gasto fiscal, en la medida que este tipo de arriendo *no incluiría los costos de localizar servicios y equipamiento* en la periferia (no considerados en los proyectos de vivienda social), y generalmente de calidad deficiente, versus las ventajas que ofrecen las áreas ya consolidadas de la ciudad.

Otro de los impactos que el modelo de arriendo supone para la economía urbana es control de la tenencia (Razmilic, 2015) ya que este modelo imposibilita la probabilidad de ventas posteriores de los inmuebles, cuya enajenación implicaría alejarse de uno de los objetivos originales que era fomentar la integración y el acceso a zonas de mejor estándar urbano.

b. A escala local.

Las implicancias económicas se considerarán respecto al gasto fiscal municipal. Desde la revisión de la experiencia Europea, los beneficios económicos de este modelo se basa en la *sostenibilidad financiera*, se observa que la responsabilidad de la administración de los programas de vivienda social de arriendo en la Unión Europea es asumida por los gobiernos locales, a través del financiamiento y esquemas especializados de administración y mantención de unidades y espacios comunes. También se observa que la oferta subsidiada en arriendo es de propiedad pública o municipal y que un factor común en esta realidad es el arriendo como opción de política, en un marco donde la oferta en arriendo (en su mayoría) es de propiedad institucional pública, privada o privada sin fines de lucro.

A partir de la revisión de modelos de gestión local de alquiler en la Unión Europea contenidos en el informe “Políticas de Fomento de la Vivienda de Alquiler en Europa” (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009), identificamos la adopción de tres criterios económicos que impactan en el gasto municipal: *la determinación de los precios de alquiler, la modalidad de fijación de las rentas, financiamiento de la infraestructura y las ayudas estatales.*

En primer lugar, *la determinación de los precios del alquiler* se refiere al establecimiento del precio de la renta a pagar, pudiendo depender por ejemplo, de: a. Circunstancias personales y financieras: Considerando el salario del solicitante (y de la pareja o pareja de hecho), incluyendo las pensiones de jubilación y algunos de los beneficios y créditos fiscales. También se incorporan los ahorros familiares y otras circunstancias como la edad, el tamaño de la familia y sus edades, persona con discapacidad en la familia; b. Características de la vivienda y la renta de alquiler: Se evaluará si el alquiler corresponde para el tipo de vivienda, si el tamaño de la vivienda es adecuado para la familia y si es adecuado el alquiler a la ubicación de la vivienda.

Al momento de revisar experiencias de fijación de los precios del alquiler, resulta interesante relevar algunos casos como Viena, donde son los gobiernos locales fijan precios de arriendo y costos de construcción, a través de decretos alcaldicios; también los casos de Londres, donde los gobiernos locales tienen la alternativa de discutir la rentabilidad de los proyectos de vivienda a comercializar, previa aprobación de su ejecución; o los casos como Berlín y París, que han optado por congelar los precios de arriendo de vivienda para comprar inmuebles para aumentar el stock de vivienda pública de administración municipal, fomentar la integración social y dismantelar prácticas especulativas con la vivienda.

En segundo lugar, la *modalidad de fijación de las rentas* se refiere al criterio utilizado para fijar el alquiler. Es posible identificar dos lógicas con respecto a las modalidades con las que se fijan los niveles de renta de las viviendas sociales, una lógica económica y una lógica política:

a. La lógica económica establece que las rentas deben permitir equilibrar la explotación del parque de viviendas de un modo sustentable en el tiempo. Para ello, el costo de las rentas se fija en función de las cargas financieras, tales como reembolso de los préstamos, gastos de gestión, mantenimiento, asignaciones para reparaciones.

b. La lógica política pone énfasis en el efecto político a corto plazo de poner en el mercado viviendas sociales con rentas bajas, cuyo nivel depende de los ingresos de las personas beneficiarias. De este modo las consideraciones económicas y la búsqueda de un equilibrio general pasan a segundo plano. Si bien esta lógica sólo se aplica en el sector público está en proceso de desaparición, dado que no responde a los actuales criterios de uso de los fondos públicos.

En tercer lugar, *el financiamiento de las infraestructuras y las ayudas estatales* se refiere a la forma de financiar la oferta (infraestructura) como la ayuda de financiamiento a la demanda (beneficiarios).

Desde las consideraciones sobre la vivienda social en arriendo de Razmilic (2005) este modelo también contribuiría al *acceso a zonas de mayor valor residencial*, ya que permitiría una mayor equidad horizontal en los barrios al facilitar el acceso en arriendo (y no en propiedad) a zonas de mayor valor relativo. Estas zonas de mayor valor relativo presentan mayores niveles de calidad de vida en barrios constituidos y con equipamiento urbano ya existente.

c. A escala familiar.

Las implicancias económicas se considerarán respecto a la economía de los hogares y el *ajuste al ciclo de vida* familiar (Razmilic, 2015), principalmente porque no es razonable pensar que la propiedad sea siempre la mejor opción para todas las familias, especialmente cuando éstas se encuentran en distintas etapas del ciclo de vida. En este caso, la posibilidad de arriendo es una alternativa dirigida especialmente a las familias jóvenes o recién constituidas, quienes suelen vivir de allegados dada la imposibilidad de acceder a una vivienda propia. Razmilic observa una tendencia general sobre la disminución de la opción por arrendar a medida en que se avanza en el ciclo de vida del jefe de hogar, dando cuenta de las variaciones en las necesidades de tenencia de vivienda en arriendo o propiedad, dependiendo del ciclo de vida familiar.

Otro de los efectos del subsidio de arriendo en la economía urbana tiene que ver con su *impacto en la economía doméstica*, principalmente en el nivel de ingreso de los hogares beneficiarios, lo cual se traduce en la rebaja de la carga financiera de los hogares beneficiarios, posibilitando la superación de las condiciones de allegamiento y hacinamiento ante la posibilidad de ver complementado su ingreso para el arrendamiento independiente. Lo anterior ha sido observado en el actual programa de arriendo, impactando de forma positiva en la economía de las familias beneficiadas, disminuyendo la carga financiera del pago de arriendo dentro de los ingresos mensuales (Razmilic, 2015; Valdés, 2015).

CAPÍTULO 3: MARCO METODOLÓGICO

3.1 Tipo de diseño de la investigación

El diseño de investigación es cualitativo, semi-proyectado, no experimental y transversal. La opción de un diseño cualitativo responde a los objetivos de la investigación, que considera el análisis y caracterización descriptiva del “Proyecto de la Inmobiliaria Popular”. El carácter semi-proyectado de nuestro diseño, se fundamenta en las observaciones realizadas por Morgan (citado en Valles) donde afirma que, “virtualmente toda investigación cualitativa está basada en un conjunto de elecciones de diseño iniciales y emergentes” (2003, p.77) susceptibles de ser modificadas, dado el carácter cambiante del curso de los acontecimientos. Además, se trata de un diseño No experimental puesto que no se construye ninguna situación provocada por el investigador, en la cual se busque intervenir una variable (Sampieri, Fernández & Baptista, 1991), más bien, las variables independientes ya han ocurrido y no pueden ser manipuladas. Hemos optado por un diseño transversal, pues el caso es abordado en el presente, a partir de los acontecimientos en curso.

3.2 Tipo de estudio

La presente investigación corresponde a un estudio descriptivo, ya que tiene como principal objetivo la documentación y descripción de los elementos característicos del Proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, como fenómeno emergente en Chile.

Se ha optado además por la realización de un estudio de caso, puesto que se pretende profundizar en el fenómeno investigado a través una situación en particular, el caso del Proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta. Con estudio de caso nos referimos a la construcción de un objeto de estudio con fronteras más o menos claras, que es analizado en su contexto y es relevante -en esta investigación- por su valor intrínseco (Coller, 2005).

3.3 Técnicas de producción y recolección de la información

Con el propósito de obtener la información necesaria en función de los objetivos específicos de la investigación, se opta por la producción de datos primarios y la recolección de fuentes secundarias tanto cuantitativas como cualitativas:

a. Elaboración de información primaria. La técnica utilizada fue la entrevista de los actores clave que convergen el caso de estudio, mediante la utilización de un guión temático previo, no organizado secuencialmente. Se realiza un conjunto de entrevistas y conversaciones con los representantes de los distintos sectores que convergen en el proyecto. Los actores clave seleccionados fueron: beneficiarios del proyecto, funcionarios municipales, funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) metropolitano y funcionarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

b. Recolección de datos secundarios. Se utiliza la técnica de recolección de documentos porque proporciona los datos necesarios para la investigación. Los documentos secundarios son concebidos como datos que se encuentran ya disponibles y han sido producidos en circunstancias y por razones

que no tienen que ver con los requerimientos de esta investigación, sin embargo, nos resultan sumamente útiles para acceder al fenómeno de estudio. Los documentos revisados fueron usados de forma complementaria a la información primaria, y contemplaron el análisis de documentos oficiales de la Municipalidad de Recoleta, y de documentos oficiales de Estado, principalmente del MINVU, SERVIU y bases de datos gubernamentales.

Técnicas de recolección y metodología por objetivos

FASE	Objetivo	Duración	Productos	Metodología
CARACTERIZACIÓN DEL CASO	1. Conocer y caracterizar el modelo de gestión habitacional del Proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, a partir de la experiencia de los actores que en él convergen.	2 semanas	Marco conceptual y estratégico. Entrevista a actores clave.	Cualitativa. Análisis de entrevistas y análisis de fuentes secundarias
CARACTERIZACIÓN DEL CASO	2. Reconocer las implicancias y beneficios del proyecto, respecto a la integración socio-espacial, a partir de la experiencia de los actores que en él convergen.	2 semanas	Marco conceptual y estratégico. Entrevista a actores clave.	Cualitativa. Análisis de entrevistas, análisis de documentos y análisis de fuentes secundarias
CARACTERIZACIÓN DEL CASO	3. Reconocer las implicancias y beneficios del proyecto, respecto a la economía urbana estratégica, a partir de la experiencia de los actores que en él convergen.	5 semanas	Marco conceptual y estratégico. Entrevista a actores clave.	Cualitativa. Análisis de entrevistas y análisis de fuentes secundarias
DISEÑO DE LA PROPUESTA	4. Diseñar un modelo replicable de subsidio habitacional en arriendo, de interés social y gestión local.	5 semanas	Diseño de la propuesta de subsidio y elaboración de informe	Cualitativa. Análisis de entrevistas, análisis de documentos y análisis de fuentes secundarias

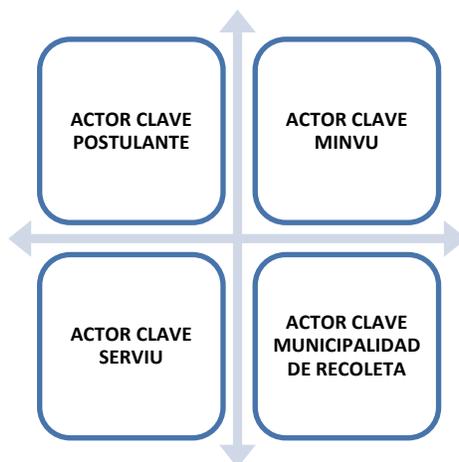
3.4 Muestra del estudio

La elaboración de la muestra se realiza bajo los criterios de Vásquez, Ferreira, Mogollón y otros (2006): a. se opta por un criterio de muestreo intencionado y razonado, respecto a la elección de criterios de representatividad significativos, que mejor respondan a la pregunta de investigación y permitan comprender el fenómeno en profundidad y en sus diversas visiones. b. se opta igualmente por un muestreo flexible y reflexivo, respecto a criterios flexibilidad muestral, ante la aparición de informantes más adecuados, variaciones en el plan inicial.

El tipo de muestreo seleccionado es de tipo teórico ya que, "... el estudio de la muestra se realiza según un constructo teórico que acompaña el cuerpo de estudio, y la selección de las unidades de muestreo se lleva a cabo siguiendo tipologías o perfiles definidos conceptualmente" (Vásquez y otros., 2006, p. 44). Mientras que la estrategia de muestreo utilizada, corresponde al "muestreo por

criterio”, ya que “todas las unidades de muestreo han de cumplir unos perfiles definidos en el diseño muestral, que en general representan variables discursivas del fenómeno” (Vásquez y otros, 2006, p. 46).

La muestra proyectada se estructura en función del tipo de actores que convergen en el proyecto, a saber:



La muestra proyectada se traduce en la realización de 8 entrevistas a representantes de los distintos actores proyectos: Actor clave postulante; Actor clave MINVU; Actor clave Serviui; Actor clave Municipalidad de Recoleta. Finalmente, la muestra obtenida queda representada en el siguiente diagrama:



3.5 Técnica de análisis de datos

La técnica de análisis seleccionada corresponde al análisis de contenido en investigación cualitativa, entendiendo este como el conjunto de procedimientos interpretativos de constructos comunicativos, ya sea textos, discursos, narraciones, previamente registrados, basados en técnicas de medidas cualitativas – con lógicas de categorización y codificación de la información – con el fin de elaborar y procesar datos en base a dichos textos (Piñuel, 2002).

La técnica de análisis de contenido corresponde a la de tipo “categorial” (Pourtois y Desmet, 1992), consistente en la asignación de códigos y clasificación de estos últimos en categorías. El proceso de

categorización tiene por fin agrupar los datos empíricos para simplificar la representación de los mismos. Dado el sentido deductivo que posee el análisis de contenido, la producción de información primarias (entrevistas) se organizaron en torno a los temas en función de los objetivos de esta investigación y la operacionalización de las variables, categorías y códigos (VER ANEXO 1).

DIMENSIÓN SOCIAL	DIMENSIÓN GESTIÓN URBANA	DIMENSIÓN ECONOMÍA URBANA
VARIABLE 1: INTEGRACIÓN SOCIOESPACIAL	VARIABLE 2: GESTIÓN URBANA ESTRATÉGICA LOCAL	VARIABLE 3: IMPACTO EN LA ECONOMÍA URBANA EN TRES ESCALAS
Física	Paradigmas del arriendo	Escala macrosocial (gasto fiscal estatal)
Funcional	Agentes involucrados	Escala local (gasto fiscal municipal)
Relacional	El rol del sector público	Escala familiar (gasto familiar)
Simbólica	El rol del administrador	
	Valor del arriendo	
	Selección y subsidios a la demanda	
	Adjudicación y priorización	
	Costos de mantenimiento	
	Integración, convivencia y participación	
	La seguridad de la tenencia de la vivienda	

Tabla 2: Elaboración propia.

3.6 Calidad del diseño

Considerando que en la investigación cualitativa buscamos profundizar en un caso, más que representativo cuantitativamente, nos hemos basado en algunos criterios planteados por Vásquez & otros: coherencia epistemológica, credibilidad y reflexividad:

- Coherencia epistemológica. Consiste en una correspondencia adecuada entre el problema de investigación y el constructo teórico seleccionado para la comprensión del problema, ya que la teoría aporta los elementos clave para ordenar el proceso investigativo e interpretar finalmente los datos.
- Credibilidad. Expresa el grado en que los resultados reflejan el fenómeno estudiado, referido al valor “verdad” de los resultados. En este punto la rigurosidad del trabajo de campo y el procesamiento de datos empíricos es central.
- Reflexividad. Representa el esfuerzo por dar a conocer cómo el proceso y el investigador han influido en el resultado, ya no desde un punto de vista de “neutralidad de los valores” del investigador, sino de hacer expresas las opiniones propias respecto a la situación estudiada, la estrategia investigativa y analizar de qué modo han influido en los resultados finales.

CAPÍTULO 4: ANÁLISIS ESTRATÉGICO

1. Antecedentes del caso: El proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta

En el año 2017 La Ley de Presupuesto del Sector Público pone a disposición una glosa (Resolución Exenta N° 12.432, 2017), que otorga financiamiento mediante subsidios de distintos programas habitacionales, para la construcción o mejoramiento de viviendas destinadas a arrendamiento. Este subsidio a la oferta de vivienda pública en arriendo estuvo dirigido a personas jurídicas públicas o privadas sin fines de lucro.

En este contexto se lleva a cabo el primer proceso de postulación correspondiente a Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS 49), donde la totalidad de las viviendas del proyecto además de ser financiadas por el Estado (a través de aportes Ministeriales y Municipales), estarían destinadas al arrendamiento a un precio accesible para las familias de más escasos recursos, rigiéndose por el Subsidio de Arriendo DS 52 el cual permite un valor máximo del arriendo del 25% del ingreso familiar.

La Municipalidad de Recoleta postula a este llamado y se adjudica el financiamiento para la Construcción de un Conjunto Habitacional destinado a arrendamiento, equivalente a UF 37.682,70 (\$1.022.904.805), sumado al aporte municipal del terreno donde sería emplazada la obra, con una inversión municipal de UF 6.545,88 (\$177.689.287), ascendiendo a un total de la inversión correspondiente a UF 44.228,58 (\$1.200.594.092) estipulados en el contrato (Cuenta Pública de Recoleta, 2019).

En enero del año 2018 se realiza el lanzamiento de la “Inmobiliaria Popular de Recoleta” de la mano del proyecto del Conjunto Habitacional “Justicia Social 1”, diseñado por el Premio Nacional de Arquitectura Juan Sabagh, siendo el primer condominio de viviendas sociales en arriendo público y a “precio justo”, pero también la primera experiencia en Chile de gestión local de vivienda en arriendo, donde el municipio asumiría un rol activo en la ejecución de la obra y posterior administración. El mes de mayo del mismo año comienza la Licitación denominada “Construcción Conjunto Habitacional Justicia 1, Comuna de Recoleta” la cual fue adjudicada a la Constructora Inmobiliaria e Inversiones OVAL Ltda. por tratarse de la oferta más conveniente a los intereses municipales (Decreto Exento, N°1873, Municipalidad de Recoleta, 2018).

La construcción de “Justicia Social 1” se extendió desde el mes de junio del año 2019 hasta el primer trimestre del año 2020, anunciando a través de un comunicado el pasado 14 de mayo que la obra se encuentra lista para ser entregada a los beneficiarios.

El periodo de postulación a las viviendas en arriendo comenzó el 20 de enero del presente año y se extiende hasta el 14 de febrero. La selección de los futuros arrendatarios se extendió hasta el mes de marzo del presente, previo proceso de revisión de antecedentes. En total fueron 38 familias las que resultan seleccionadas, las que no pagarán más del 25% de sus ingresos por concepto de arrendamiento.

Respecto a las características del Conjunto Habitacional denominado “Justicia Social I”, este está ubicado en la calle con el mismo nombre, Justicia Social N° 555 e inserto en la Población Quinta Bella, cuenta con un buen estándar de diseño tanto para los departamentos como para los espacios comunes. Está emplazado en “una trama urbana bien consolidada, conectado a servicios, transporte público y equipamientos de escala comunal” (Cuenta Pública de Recoleta, 2019).

Ilustración 1 Proyecto Justicia Social 1 - Comuna de Recoleta



Fuente: Elaboración propia.

La obra consta de:

- ✓ Dos edificios, cada uno de 5 pisos y 38 departamentos.
- ✓ Departamentos con una superficie de 57 metros cuadrados.
- ✓ Cada vivienda tiene tres dormitorios, un baño, estar, comedor, una cocina, una bodega, logia y terraza, estacionamientos para autos, discapacitados y bicicletas.
- ✓ Cuenta además con una sala multiuso, conserjería y zona administración, zona de juegos, huerto urbano y quincho.
- ✓ Una superficie construida de 2.932 m² y superficie de terreno de 1.496,11 m² (Cuenta Pública de Recoleta, 2019).

1. Caracterización del modelo de Recoleta

1.1. Paradigma de arriendo

Por paradigma de arriendo nos referimos a las formas que el Estado tiene de aproximarse a las políticas de arriendo y que ayudan a definir el público objetivo y la prolongación de la ayuda estatal en el tiempo. En función de esta premisa, nos referiremos entonces a la forma que tiene de aproximarse al arriendo público el modelo propuesto por Recoleta.

El modelo de gestión de vivienda pública propuesto por Recoleta representa una alternativa a la oferta privada que hoy monopoliza el mercado, abriendo nuevas posibilidades respecto al rol disminuido que ha asumido el Estado en esta materia, como generador de oferta pública de arriendos:

“Nosotros creemos en que debe haber una oferta mixta, debe haber una oferta pública y una oferta privada. Una oferta privada que sea libre y una oferta pública que sea resguardada, protegida direccionada, donde haya criterio de priorización y eso es lo que estamos tratando de desarrollar aquí [...] creemos que hay espacio en el mercado para que los actores privados sigan teniendo un rol importante de participación, pero el Estado, no esté disminuido solo a su componente subsidiario” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova).

Si nos abocamos a la forma de aproximarse al arriendo público desde la entidad municipal, prima un componente de accesibilidad materializado en la oferta de viviendas a “precio justo” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta), mediante la adopción de un rol activo en la gestión de la vivienda desde lo local bajo un sistema de tenencia de alquiler social. De esto nos da cuenta el objetivo del Proyecto de la Inmobiliaria Popular:

“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” (Proyecto de la Inmobiliaria Popular, Municipalidad de Recoleta, 2019).

La Inmobiliaria Popular de Recoleta está comandado por la Corporación Municipal de Innovación y Desarrollo Económico Social “Innova Recoleta”, cuya finalidad es:

“Fomentar obras de desarrollo comunal y productivo, así como la innovación y la del desarrollo económico y social, especialmente de las personas, familias, grupos y comunidades, el mejoramiento de la calidad de vida de todos los vecinos” (Fuente: <https://innovarecoleta.cl/>).

De este objetivo deriva una serie de líneas de acción para la consecución de este sistema de alquiler social:

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” (Proyecto de la Inmobiliaria Popular, Municipalidad de Recoleta, 2019).

La responsabilidad de materializar este modelo de gestión municipal y territorial es asumido por la Corporación de Fomento de Obras de Desarrollo Comunal y Productivo “Innova Recoleta” (creada para estos fines), planteando un *modus operandi* tendiente a crear alianzas y formas de cooperación público privadas, a actividades de gestión de suelos y de gestión de recursos del Estado. Respecto a la cooperación público privado, existe la intención de trabajar, por ejemplo, a través de sociedades mixtas para generación de oferta de arriendo público:

“Nos gustaría después migrar hacia modelos, y por eso depende de lo exitoso que sea la implementación y operación de esta iniciativa. Modelos mixtos de operación, donde pueda haber capital privado que entre a jugar un rol en el financiamiento, como sucede en otros países, sobretodo en Europa, donde están estas sociedades mixtas público-privadas, el paterneado público-privado, etc., de lo que permita generar más oferta y permita poder movilizar recursos para el desarrollo de nuevos proyectos” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova).

Resulta interesante en este apartado el análisis de algunos modelos internacionales que son relevados por los integrantes de Innova Recoleta y a partir de los cuales se pueden extraer referencias de experiencias público privado, tal como refiere su Director Ejecutivo al momento de referir el caso español:

“A mí me gusta mucho el modelo español, que tienen muchas comunidades autónomas en España, que es el desarrollo de lo que llaman los planes parciales, como cuando se desarrolla un polígono, pensemos, una zona de extensión urbana aquí en Santiago. Entonces, el desarrollador o los desarrolladores, formulan este plan parcial, que en el fondo es el instrumento de planificación, loteamiento, urbanizaciones, pero se les exige una cuota del destino de esos suelos y de las viviendas que se construyan ahí, de beneficio, del ayuntamiento. Y esa cuota, es de imposición del municipio, entonces después el municipio desarrollado ese polígono, tiene una cantidad de unidades de vivienda que usa para la renta” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova).

Respecto a las actividades relacionadas con la gestión de suelos, uno de los ejes orientadores de la Inmobiliaria Popular tiene que ver con la densificación urbana y con la política de banco de suelos:

“Yo creo que el mayor desafío que tiene Santiago en este sentido es que, en la medida que se densifique esa mayor densificación, genere oferta pública de arriendo. Ahí es donde yo digo, está el grueso del desafío que esta experiencia en Recoleta puede sumar para el futuro desarrollo de programas públicos gubernamentales de carácter local, para poder ofertar viviendas a sectores que lo necesitan” (Alberto Pizarro, Director Ejecutivo de Innova).

“Nosotros tenemos una política de bancos de suelos municipales que iniciamos cuando llegamos, no teníamos ningún tipo de patrimonio, porque se había vendido todo el patrimonio en la administración anterior, por lo tanto nos lanzamos en una política de banco de suelo, a comprar terrenos para entregar a título gratuito a comités que están postulando a su probidad en línea con la asistencia de nuestra Inmobiliaria Popular, en su área de asistencia técnica y también para, proyectar este proyecto de Inmobiliaria Popular” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta).

A este respecto, desde una perspectiva urbana se pretende recurrir a una variedad de mecanismos de gestión de suelo, a través de la regeneración de zonas obsoletas, la construcción y readecuación o acondicionamiento de vivienda en zonas consolidadas para arriendo social, evitando de este modo la expulsión de las familias a las periferias de las comunas o ciudades. Este mecanismo tendrá un carácter autosustentable en la medida que los ingresos obtenidos de los arriendos que permitirán

la mantención de los conjuntos habitacionales y barrios, pero además, posibilitan la proyección de ejecución de más proyectos habitacionales de arriendo público:

“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” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova).

“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” (Proyecto de la Inmobiliaria Popular, Municipalidad de Recoleta, 2019).

Respecto al público objetivo al cual está dirigido el Proyecto de la Inmobiliaria Popular, resulta interesante destacar la intencionalidad de cubrir la demanda de aquellos sectores que no alcanzan a figurar dentro de la oferta actual de viviendas, y que por lo tanto quedan excluidos del sistema de acceso a la vivienda, ya sea en propiedad o de arriendo, tanto en el sector público como privado:

“Esto se trata de dar respuesta a un segmento social que no es sujeto de las políticas habitacionales que buscan generar propietarios de viviendas sociales, y que tampoco es sujeto de las políticas habitacionales tanto de arriendo como de compraventa que ofrece el mercado. Hay un segmento cada día más amplio, que no puede optar a ninguno de los 2 casos anteriores, que está creciendo significativamente y que no tiene respuesta en ninguna política pública. Esto que significa, que hace, que resultado tiene, que se ha sometido a un mercado tremendamente inescrupuloso y abusivo de arriendos formales e informales, que termina por dañar significativamente la calidad de vida. Nosotros creemos que este proyecto se orienta a responder a esa necesidad primero y segundo, la intervención de un mercado que no tiene regulación” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta).

Debemos señalar que si bien el público objetivo al cual estuvo dirigido el primer proyecto de la Inmobiliaria Popular el “Conjunto habitacional Justicia Social 1”, obedeció a los lineamientos ministeriales de focalización que establece el Subsidio de Arriendo DS 52³ y que este proyecto en particular fue financiado por la glosa 03 de vivienda del año 2018, tanto los objetivos, ámbitos de gestión y acción del modelo recoletano exceden los lineamientos, marcos regulatorios y líneas de acción definidas en el instrumento de la glosa y regulaciones provenientes del MINVU a través de los instrumentos subsidiarios disponibles, posicionando la iniciativa de Recoleta como un modelo de gestión local de suelos para la construcción de vivienda, de gestión de recursos provenientes del Estado para brindar una vivienda social ajustado a las necesidades y oportunidades del territorio para un público objetivo que queda al margen de la oferta subsidiaria dirigida a los sectores más vulnerables:

“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 en el sector público como en el sector privado, generando una relación de cooperación entre ambos sistemas” (Proyecto Inmobiliaria Popular, Municipalidad de Recoleta, 2019).

³ El público objetivo del Subsidio de Arriendo DS 52 debe cumplir una serie de requisitos entre los que se cuentan: ser mayor de 18 años, contar con un núcleo familiar que contemple al cónyuge o hijo; no ser propietario de una vivienda, no poseer subsidio habitacional los integrantes de la familia. Además, se requiere pertenecer hasta el 70% del tramo de vulnerabilidad social y contar con un ingreso máximo de 25 UF.

“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 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” (Proyecto Inmobiliaria Popular, Municipalidad de Recoleta, 2019).

Queda estipulado en el Proyecto de la Inmobiliaria Popular un sentido de apropiación de los recursos públicos provistos por el Estado, para gestionarlos en el territorio en función de una planificación urbana que permita ordenar y redistribuir los recursos de forma equitativa, bajo la premisa de la justicia territorial y el acceso a la ciudad:

“La Inmobiliaria Popular es en el fondo, una herramienta para entregar soluciones habitacionales y de ciudad, que busquen generar justicia social. Uno de los lemas de hecho del proyecto de Justicia Social 1 es “vivienda para arriendo a precio justo” o sea, el tema de la justicia social es un elemento estructural de la inmobiliaria” (Michel Carles, Arquitecto, Innova Recoleta).

Con respecto a la concepción de la vivienda del modelo recoletano, esta “tiene más que ver, con el derecho a vivir dignamente, que no es lo mismo que el derecho a la vivienda” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta). En este sentido, lo que se plantea es hacer una contribución a cambiar la vida de las personas y entregar efectivamente oportunidades reales de desarrollo” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta). La noción de habitar el espacio para el desarrollo vital de las personas, es entonces, uno de los fundamentos que orienta y dan sentido a la gestión y puesta en marcha de la inmobiliaria:

“La política de vivienda es una sola en torno a la cual se da la vida, no es el objeto casa, la vivienda es mucho más que eso. Entonces, esta política de vivienda tiene que ver con la ubicación de la trama, de los colegios, de la farmacia, del consultorio, de otros servicios, con la municipalidad, con el metro, con Recoleta. Esto es política de vivienda. Si yo este mismo edificio lo construyo en Lampa, no es la misma, porque allá no va a tener acceso a absolutamente nada de lo que aquí tiene acceso. Esto es política de vivienda, VIVIENDA, el lugar donde se da la vida. El lugar en torno al cual se da la vida. Este es un entorno en el cual la vida puede darse cada día mejor” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta).

Con respecto a las principales características de la regulación del primer proyecto de la Inmobiliaria Popular el “Conjunto habitacional Justicia Social 1”, este obedece a los lineamientos ministeriales que surgen de las condiciones para operación de la glosa 03 de vivienda del 2018 y de la ya nombrada Resolución Exenta 12.432 (2018) que llama al proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidio a la oferta (DS 49) a personas de derecho público y privado sin fines de lucro. A través de estos instrumentos quedan estipulados los términos y condiciones con los que la entidad postulante debe cumplir para adjudicarse el financiamiento, limitando el espectro de acción en aspectos como la zona geográfica del postulante, el diseño de las viviendas (las tipologías son estandarizadas) y el tiempo de arriendo a las personas beneficiadas.

Observamos que desde la entidad municipal no existe pleno acuerdo respecto a las exigencias reglamentadas a nivel central, en la medida que limitan y estandarizan algunos aspectos, por ejemplo, el diseño y la tipología de vivienda:

“Hoy el proyecto como se ejecuta al alero de un programa regular, que es el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, rigen procedimentalmente las normas de ese programa, es decir, en la fase de

formulación, había que presentar el proyecto al Departamento de Estudios, obtener la calificación técnica, etc., etc., luego, en la fase constructiva, la designación de un inspector de obra del departamento de obras de edificación, de la Subdivisión de Viviendas del Serviu y su inspección, estamos ya en la fase final de la ejecución de la obra. Hasta ahí podemos decir que la participación institucional del gobierno central, en este caso del Serviu como órgano regional, es la que le exige el programa regular. Por eso a nosotros nos interesa tanto que esto sea exitoso y poder migrar desde una figura superlativa, como la utilización del programa del Fondo Solidario, a un programa específico de vivienda en arriendo, donde no haya tantas camisas de fuerza como lo que supone el desarrollo de una vivienda de arriendo, ejecutada, diseñada en función de parámetros de una vivienda definitiva que es lo que plantea la esencia el programa del Fondo Solidario. Ojalá pudiéramos tener cuadros normativos más flexibles, podríamos hablar de distintos tipos de viviendas para distintas tipologías de beneficiario final, viviendas seudocolectivas, viviendas para emigrantes, viviendas de acogida, otras modalidades” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

Lo mismo ocurre con la duración de la ocupación del subsidio, ya que esta obedece a lo estipulado en el llamado al proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional fondo solidario de elección de vivienda (DS 49) a personas de derecho público y privado, quedando establecido que el tiempo de duración del subsidio de arriendo será un periodo de 5 años, limitando la posibilidad de posicionar este modelo como una alternativa de acceso a la vivienda en arriendo de carácter permanente y complementaria a la tenencia en propiedad. Desde esta mirada crítica de las disposiciones ministeriales, se aboga por instrumentos más flexibles que permitan una mayor adecuación a las necesidades del territorio y de mayor continuidad en el tiempo, que brinde la posibilidad de instalar un modelo de tenencia de arriendo público como alternativa que brinde estabilidad a los usuarios.

1.2. Agentes involucrados.

Como agentes involucrados nos referimos a los actores participantes del Proyecto de la Inmobiliaria Popular y su nivel de implicancia en el modelo de gestión habitacional, ya que “el análisis de los actores ‘significativos’ que convergen en las políticas habitacionales y las relaciones entre estos” (Chiara y Catenazzi, 2009), permitirá acceder al modelo de gestión habitacional en estudio. En la descripción del Edil de Recoleta, se identifica:

“Está el Estado central a través de los subsidios, en este caso particular a través del terreno, porque esto también nos lo transfirió a título gratuito el Serviu. Está la sociedad civil en término que van a hacer los que van a ocupar y está el gobierno local que es el que lidera la iniciativa y el que la desarrolla. La empresa privada forma parte fundamental porque ellos son los que construyen, a pesar de que a mí me gustaría construir nosotros, pero efectivamente no tenemos esa capacidad y normativamente es bien complejo, pero efectivamente esto lo construyó un privado y tenemos una asociación público-privada que ha sido muy exitosa” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta).

Los actores que convergen en la gestión ocupan una posición estratégica en el sistema de decisiones y que responden en el proceso de formación de políticas, por las funciones de articulación del campo cognitivo del campo del poder (Belmarino, 1998). Desde este punto de vista, tanto el MINVU, SERVIU y Municipalidad asumen una posición distinta en cada etapa:

- El MINVU asume el rol de diseño de la política pública de incentivo a la oferta de vivienda pública de arriendo, de regente del funcionamiento de la política de subsidio de arriendo, de sobrellevar

el proceso de postulación y de financiar a las entidades públicas o privadas sin fines de lucro que han postulado. No podemos dejar de destacar el rol de apertura e innovación (transversal a cada gobierno) en la reformulación y evolución de la política de arriendo que, tal como explicamos se ha ido modificando y mejorando conforme a un seguimiento continuo en base a resultados y la necesidad de avanzar en oferta de arriendo materializada en la glosa, por ejemplo.

- El SERVIU asume un rol técnico respecto a la admisibilidad de las postulaciones al subsidio de oferta, también a la revisión y supervisión de los planes de administración y mantención de los conjuntos habitacionales que han sido postulados. De igual modo es la entidad a cargo de suscribir un convenio con la entidad postulante que se adjudique el proyecto, en el cual esta última deberá comprometerse a dar cumplimiento al Plan de Administración propuesto al momento de la postulación. Igualmente asume el rol de supervisar el cumplimiento de todas las disposiciones relativas al subsidio DS 49 en el proceso de construcción de las obras, y como entidad fiscalizadora de la mantención y administración de los recintos habitacionales y la gestión de los terrenos públicos.
- El Municipio por su parte, asume el rol (regulado en la postulación) de la construcción de la obra, de gestionar la mantención y administración de las viviendas, de gestionar las postulaciones y de realizar las tareas que den funcionalidad al Conjunto Habitacional. El Director Ejecutivo de la Corporación Innova Recoleta, como contraparte técnica a cargo de la ejecución, coordinación y puesta en marcha del proyecto, nos relata las tareas que asume la entidad a propósito del proyecto “Justicia Social 1”:

“Nosotros concurrimos con la normativa municipal para efectos de poder establecer los mecanismos de ejecución, es decir, hicimos una licitación pública, la dirección de obra municipal es la unidad técnica de la obra. La oficina de vivienda es el órgano técnico que formula y le da sustentabilidad técnica al proyecto. La oficina de arquitectura que desarrolló como proyectista del proyecto que participa, y la constructora con todo su régimen conforme al DS-49. Y nosotros, nosotros, como te decía en el principio, somos una contraparte del municipio en el desarrollo del proyecto, porque vamos a ser los administradores, somos un poquito la bisagra de todas estas partes que concurren al proyecto. No tenemos un rol, ni que este descrito en el DS-49, ni tampoco en la normativa municipal. Pero como somos la entidad que va a ejecutar la administración, conforme a lo que la glosa estableció, hemos desarrollado en esta etapa algo así como la coordinación general del proyecto” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

Con respecto al rol que el Municipio de Recoleta asume ante el desafío de levantar una política de vivienda de arriendo pública y de gestión local, las visiones de los organismos del Estado son más bien favorables, tal es el caso de la DPH al momento de relevar su potencial como entidades con la capacidad de corregir fenómenos de segregación, de desigualdad territorial y de estimular la oferta de viviendas para arriendo público:

“Nosotros estimamos que a través de los municipios era posible corregir fenómenos de segregación, de desigualdad territorial, de inequidad entre comunas, de estímulo a la oferta, de la creación y mantención de un parque público de vivienda habitacional o sea, para nosotros, equipo de vulnerables, estamos 100% convencidos y nos gustaría haber profundizado y persistido en la línea. Creemos que el municipio es un actor totalmente capacitado, con los debidos resguardos y un modelo corregido para que todos lo municipios tengan el mismo estándar y la disposición, es un actor

fundamental para la vivienda en arriendo. Así que nosotros estamos, con una opinión completamente favorable” (Carlos Araya, Jefe DPH, MINVU).

Desde el SERVIU también existe una mirada favorable, especialmente respecto a la construcción y condiciones de habitabilidad de las viviendas óptimas, en tanto gobierno local que se hace parte de la solución en torno a la oferta de viviendas, como entidad pública concedora del territorio y de los valores del mercado:

“Yo creo que es una visión bastante buena porque, primero, el que este hoy en día administrado por un ente público, primero tenemos que los temas de seguridad y construcción y de habitabilidad de las viviendas son las óptimas. Lo segundo y que también está muy bien, es que se suman los municipios como gobiernos locales en cada una de las comunas donde se está trabajando, es que ellos también son parte de la solución y ofrecen oferta donde también al estar establecido por parte de una entidad pública, nosotros sabemos también que muchos de los subsidios que damos manejan un poco los valores de mercado. Estos nos aseguran que los valores van a seguir siendo los que pueda alcanzar el subsidio, no subir o bajar el stock, así que yo estoy completamente de acuerdo en que esto si resulte porque nos mantendría un stock de vivienda necesario o mayor y con la seguridad que así podríamos tener en temas de impacto económico y por lo menos de constructibilidad y habitabilidad que cumplirían a cabalidad” (Sergio Garrido, Subdirector de Operaciones Habitacionales, Serviu Metropolitano).

1.3. El rol del sector público.

El rol del sector público en este estudio se aborda desde el financiamiento, regulación, mecanismos de fiscalización y sanción del modelo de la Inmobiliaria Popular de Recoleta para el caso del “Proyecto Justicia Social 1”, hayan sido establecidos por el Estado Central o por la entidad municipal desde su contraparte técnica.

Debemos dejar en claro que a la fecha el único instrumento de política pública que ha dado pie al estímulo de oferta de vivienda pública en arriendo, ha sido el llamado al proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional fondo solidario de elección de vivienda (DS 49) a personas de derecho público y privado del año 2017, gracias a la Glosa Presupuestaria 03 de vivienda. Es a través de este llamado con el cual se “financia Justicia Social 1”.

En dicho llamado a postulación se establece que el financiamiento de los proyectos estará conformado por el total del monto del subsidio de acuerdo con la tipología de vivienda y los aportes adicionales que realice el postulante, además de subsidios base de distinta índole asociados a localización, densificación en altura, discapacidad, equipamiento y espacio público. Para el caso del proyecto “Justicia Social 1”, se estipula un subsidio base de 450 UF por 55m² (Resolución Exenta N° 513, MINVU, 30 de enero 2018).

Tanto la Glosa 03 como la Resolución Exenta 12.432 es un instrumento que surge después de varios intentos ministeriales en busca de diversificar la estructura de tenencia en propiedad en Chile, que se inicia con la creación de los subsidios de arriendo a la demanda (DS 52), luego de las recomendaciones que realiza la OECD el año 2013 al considerar que la políticas de vivienda social

había sido exclusivamente propietario y conducida a la propiedad individual de la vivienda, no ofreciendo alternativas que permitieran a las personas postergar decisiones sobre propiedad o moverse libremente después de adquirida una vivienda.

A propósito de estas recomendaciones es que surge el primer subsidio de vivienda denominado “Chao Suegra” en el primer mandato de Sebastián Piñera el año 2013, iniciativa que estaba destinada a ser un apoyo a familias jóvenes (con jefes de hogar menores de 30 años) que vivieran de allegados, posibilitando de este modo el acceso a una vivienda en arriendo de uso exclusivo de las familias recién constituidas. Es así como se crea un subsidio de apoyo al arriendo y crea el decreto 52 orientado como una política de apoyo a la demanda, donde las personas tienen un voucher y tienen que buscar oferta de vivienda.

Posteriormente en el gobierno de Bachelet 2, se define continuar esa política, pero se diagnostica la necesidad de intervenir también la oferta de arriendo dado los bajos niveles de aplicación, por los altos precios de arriendo que ofrece el mercado, lo cual impide que las personas puedan hacerlo efectivo ante la falta de viviendas con precios que se ajusten a sus necesidades y a las condiciones que establece el subsidio:

“[...han existido] dificultades para la aplicación del subsidio, ya que algunos subsidios no se han podido aplicar o las familias tienen el subsidio y dicen ‘no, es que yo quiero arrendar en este tipo de lugares y los precios no me dan, usted me está dando el subsidio que no me da, para eso prefiero quedarme de allegado’ [...] hay una tasa de ocupación del subsidio que ha ido mejorando, pero todavía hay muchos subsidios que no se aplican por eso, porque no se encuentra oferta a esos precios” (Gonzalo Gazitúa - MINVU).

“En el fondo, la aplicación del decreto 52 tiene como dos, dos dificultades, dos desafíos grandes. Una, es encontrar viviendas regularizadas y en buen estado, que es muy complejo y lo otro, encontrar ofertas en lugares bien ubicados al precio que se permite [...]. Entonces, el impacto en la segregación del decreto 52 para resumirte es nulo si no se trabaja la oferta, desde la demanda tu no vas a impactar y si no se trabaja la oferta, su impacto en combatir la segregación va a ser nulo. Es clave que la oferta sea parte del programa de arriendo, no solo un voucher a la demanda” (Carlos Araya, Jefe en DPH, MINVU).

A partir de este diagnóstico y las dificultades que surgen de la aplicación del subsidio a la demanda, se da cabida a distintas medidas como para promoción de la oferta junto con el mantener el subsidio de arriendo y abrirlo a los adultos mayores y a otros segmentos, considerando el arriendo como una alternativa válida de política de estímulo habitacional. Como consecuencia de lo anterior, es que se decide crear la glosa 03 en la ley de presupuesto del año 2018 de estímulo de la construcción de oferta en arriendo, de manera que desde el Estado se pudiese comenzar a promover y a subsidiar la producción de vivienda pública a disposición de las personas que son elegibles para la política de arriendo con subsidio a la demanda. En palabras de uno de los Jefes de la DPH:

“lo que se dispone en esta glosa es que el Estado pueda entonces, entregar subsidios a entidades sin fines de lucro públicas o privadas, para que a su vez estos construyan inmuebles de arriendo. Y, se los arrienden de manera protegida por un plazo de tiempo a familias y lo dispongan para arriendo para familias del programa del decreto 52. Esa facultad entonces se la incluyó el Ministerio de Vivienda en la ley de presupuesto del año 2018. Facultad que, rige hasta el día de hoy” (Carlos Araya, jefe DPH, MINVU).

Una de las medidas que se implementaron para activar esa glosa fue un llamado del Fondo Solidario de Vivienda decreto 49, para que postulen personas jurídicas públicas o privadas sin fines de lucro y el Estado les entregaba el subsidio del decreto 49 para que financie íntegramente la construcción del inmueble. Fue en aquel entonces cuando Recoleta postula y se adjudica el financiamiento, comprometiéndose a la construcción del inmueble y a su administración por un período de a lo menos 30 años, bajo la fiscalización del Serviu.

Uno de los puntos más cuestionables por parte del actor local, es que luego de haber realizado este primer llamado para estimular la oferta pública de arriendo, la experiencia no ha vuelto a ser replicada. Existen varios motivos que desde el MINVU se erigen para no haber aplicado esa línea de financiamiento, pese a que aún se mantiene. Estos motivos son:

- Aprensiones sobre la mantención de los recintos habitacionales por parte de los municipios y la posibilidad de prestarse para clientelismo electoral. Se visualizan riesgos respecto a la transparencia de los municipios en este sentido, de crear mecanismos transparentes para elegir a las personas. Este gobierno es mucho más proclive a que ojalá pudiera trabajarse en esta línea, pero con intermediarios, entonces ahí, empieza toda una discusión de cómo abordar la administración y quién debería abordar la administración. Y el gobierno actual se enmarca en la propuesta y la alternativa de que esto opere por concesiones (Carlos Araya, Jefe en DPH, MINVU).
- Los alcaldes actuales están súper entusiasmados no van a estar eternamente [...], entonces, también ahí era uno de los puntos a evaluar dentro de esta política y que quizás requieren a lo mejor un refuerzo normativo un poco más profundo y como más robusto en el fondo definir, no solamente en una resolución como un municipio administra vivienda pública. Quizás eso ya *requiere una ley*⁴, que sea una cuestión como más fuerte” (Carlos Araya, Jefe en DPH, MINVU).
- Poner a disposición la Glosa implica que personas que están demandando viviendas definitivas en los comités de viviendas o viviendas de sectores medios, van a competir con estas otras viviendas que vamos a construir por esta otra entidad y que van a ir para otros beneficiarios. Entonces la idea es, no sacar recursos de los programas vigentes para destinarlo a esto, sino que, sumar otros incentivos desde el programa de arriendo” (Francisca Rojas, Dirección de Política Habitacional del Programa de Subsidio de Arriendo, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo).

⁴ Respecto a la necesidad de contar con una ley que norme el proceder respecto al arriendo público en Chile, no podemos dejar de mencionar un primer intento por incorporar una idea que buscaba potenciar la oferta pública de vivienda en arriendo en el proyecto de ley que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana, discutido el año 2019. En este se incorporó una idea que buscaba potenciar la oferta pública de vivienda en arriendo a través de terrenos Serviu o de otros órganos de la administración, como municipalidades, que tuvieran terreno que quisieran destinarlo a arriendo público. El proyecto de ley proponía que los terrenos de Serviu, públicos o de órganos públicos que firmaran convenio con el Serviu para su uso, el Serviu podía concesionar el derecho de uso y goce de ese terreno. Esto significa que no se transfiere el dominio del terreno y que este sigue siendo público, ya sea de Serviu, de la municipalidad, de quien sea, para ser destinado a la construcción de viviendas o un edificio habitacional destinando un porcentaje de viviendas a beneficiarios del subsidio de arriendo, lo cual quedaría fijado en las bases de licitación. Este sistema de concesiones sería fiscalizado por el Serviu para dar fiel cumplimiento, por ejemplo, a las disposiciones que establece el Subsidio DS 52 sobre los arriendos. La propuesta se sometió a discusión y avanzó hasta la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, le fueron incorporadas las indicaciones para fortalecer la idea de fiscalización y control, sin embargo, cuando llega a la sala para la votación fue rechazado, principalmente por la figura de la concesión de terrenos públicos a privados que es ampliamente cuestionada.

- “La idea es que no haya un mayor impacto [en el gasto fiscal], sino que sea un préstamo o bien que los privados construyan y dispongan viviendas para el arriendo, o sea claro, va a tener una inversión, va a haber un gasto fiscal pero no, por lo menos lo que ahora se está proponiendo, no un 100%, o va a ser un impacto tan alto. Lo que se está proponiendo es más bien en préstamos y ese tipo de modalidades y no el 100% de la vivienda” (Francisca Rojas, Dirección de Política Habitacional del Programa de Subsidio de Arriendo, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo).

La Inmobiliaria Popular de Recoleta, en tanto modelo de gestión que requiere de financiamiento, depende en gran parte de la disposición ministerial de los recursos financieros destinados a la construcción de los conjuntos habitacionales o proyectos de vivienda, dada la alta inversión inicial que implica la construcción de viviendas:

“Hoy es 75/25. 75% lo financia el subsidio, 25% lo financia el municipio. Creo que es un esfuerzo bien grande, estamos hablando sobre los 250 millones de pesos. Pero hay una apuesta de este municipio, por así hacerlo, así que, afortunadamente logramos que además el ministerio nos aceptara pagar ese aporte en cuotas [...] uno no tiene un ingreso permanente fijo que depende mucho de las estacionalidades, de los distintos derechos municipales, los meses que se paga la patente, cuando se pagan los permisos de circulación, etc., etc., así que afortunadamente tenemos cubierto eso, pero claramente, es una restricción para poder seguir avanzando” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

Esta falta de continuidad en el financiamiento y dependencia económica respecto al financiamiento ministerial supedita que otras entidades locales puedan seguir replicando este modelo por falta de recursos y que en la misma comuna de Recoleta se puedan seguir realizando este tipo de iniciativas, siendo este uno de los principales impedimentos para que se continúe replicando el modelo en otros municipios y para que se siga fomentando la construcción de viviendas de arriendo público de gestión local.

1.4. El rol del administrador.

La entidad administradora a cargo de la Inmobiliaria Popular corresponde a la Corporación Innova Recoleta, rol que sume según lo establecido en la resolución ministerial de llamado especial a postular al financiamiento a la oferta de vivienda en arriendo público:

“La corporación va a ser la que va a administrar este conjunto habitacional, conforme como lo establece la resolución, el llamado especial a los subsidios. Nosotros hemos ido liderando el proceso ya de la fase constructiva, nos tocó llevar adelante lo de la licitación pública para la adjudicación de la obra y el control y la supervisión, junto a la dirección de obra y la inspección SERVIU de la obra misma. Y cuando la obra esté recibida, vamos a ser nosotros los que administremos ese inmueble” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta)

De acuerdo con lo que establece la resolución “el beneficiario será responsable de administrar, operar y mantener tanto el edificio como las unidades de vivienda conforme a lo que se establece en el llamado” (Resolución Exenta 12432, MINVU, 2017). En este se señala que existe la posibilidad de externalizar las obligaciones referidas a la administración, o bien, integrarla como propia, siendo esta última opción la elegida en el caso de “Justicia Social 1”. A este respecto, los actores de Innova Recoleta comentan los requisitos de la resolución:

“El mismo llamado, y hay varias reglas para que ellos prevengan fenómenos de subarriendo, hacinamiento, para que ellos elijan también a la familia, para que también los orienten para que...porque tienen que estar los mismos 5 años en el decreto 52, para que ellos los vayan orientando para que postulen y luego salgan y, una regla para que la mitad de lo que paga la gente lo reinviertan en el mismo edificio y hagan la mantención correspondiente, paguen a los conserjes...” (Carlos Araya, Jefe DPH, MINVU).

Entre los requisitos que se establecen en la Resolución Exenta 12.432 se distinguen las siguientes obligaciones para con la administración de los inmuebles:

- Sobrellevar el proceso de selección de las familias beneficiarias
- Suscribir los contratos con las familias beneficiarias
- Cobrar la renta de arrendamiento
- Encargarse de la mantención del inmueble
- Capacitar a los arrendatarios
- Verificar la adecuada ocupación de las viviendas

Todas estas obligaciones quedarán plasmadas en un Plan de Mantención del Inmueble, donde se defina la renta de arrendamiento de las unidades de vivienda según su tipología; un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento Preventivo y Correctivo periódico del inmueble; y un Plan de Verificación de la Adecuada Ocupación de las viviendas en arriendo, para impedir fenómenos de subarriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones.

Debemos hacer notar que desde el MINVU existe una mirada recelosa de las capacidades de los municipios para administrar las viviendas, fundamentalmente por temas de transparencia. En este sentido, los actores ministeriales son reiterativos con la necesidad de fiscalizar el cumplimiento de lo establecido inicialmente al momento de la postulación:

“Hay una serie de requisitos que les ponemos, muchos, entonces, es principal para que sea lo más destinada al beneficio que nosotros buscamos, porque si lo dejamos muy autónomo, obviamente ellos van a querer su rentabilidad sin mayor exigencia, entonces, por eso para nosotros es fundamental que está muy bien regulado este sistema de administración de las viviendas. Y por lo tanto, va a haber esta administración y esta administración tiene que ser revisada o fiscalizada y con acompañamiento de los Servius en cada uno de los casos” (Francisca Rojas, Dirección de Política Habitacional del Programa de Subsidio de Arriendo, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo).

1.5. Valor del arriendo.

Con el valor de arriendo nos interesa adentrarnos en el rol que asume el Estado en la fijación de tarifas de las viviendas con “regulación de arriendo”. Para el caso del Proyecto Justicia Social 1, el valor de los arriendos también se encuentra determinado en el llamado a postulación al incentivo de oferta de la Resolución Exenta 12.432 donde se establece que el monto mensual de la renta no podrá ser inferior ni superior a la renta mínima y máxima que se señala para la tipología de viviendas que, en el caso de Recoleta, equivale a viviendas de 55 m², de tres dormitorios con un monto mínimo de pago de 3,5 UF y un máximo de 5 UF. También en este instrumento se señala que el pago de arriendo se ejecutará en conformidad a lo establecido por el MINVU a través de la aplicación del Subsidio de Arriendo DS 52, por lo tanto, el precio de la renta a cancelar no es de carácter fijo y será

en función de los ingresos de cada familia postulante, equivaliendo como máximo al 25% del ingreso familiar.

Debemos recalcar que el llamado a postulación que establece la Resolución Exenta citada financiada desde la glosa 03 de vivienda del 2017, busca entre otros objetivos incentivar la oferta de vivienda pública en arriendo por parte de entidades sin fines de lucro, dada la imposibilidad de hacer efectivo el subsidio a la demanda, debido a los altos precios del mercado de arriendo privado, en este sentido este instrumento se impone como un mecanismo que regula el acceso a la vivienda de arriendo en una doble entrada, desde la oferta y la demanda: poniendo a disposición vivienda pública en arriendo por un lado, y por otro lado incentivando la demanda a través de los instrumentos como es el subsidio DS 52., cuya mayor dificultad está dado por los bajos niveles de aplicación.

1.6. Selección y subsidios a la demanda.

En este apartado nos referimos a la selección de las personas beneficiarias de las políticas de arriendo y los requisitos que debe cumplir el público objetivo para acceder al subsidio de arriendo. Tal como hemos venido reiterando en apartados anteriores, las disposiciones que se aplican en el caso de “Justicia Social 1” también fueron definidas en el llamado de Resolución Exenta N ° 513 (MINVU, 2017). En esta se establecen los requisitos que deben cumplir los interesados para poder postular al subsidio de arriendo. Estos requisitos son socializados en el documento “Bases de Postulación al Arriendo Condominio Justicia Social 1” (Municipalidad de Recoleta, 2020) donde se establece que los requisitos básicos para poder postular son:

1. Ser beneficiario del subsidio de arriendo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DS N°52).
2. Excepcionalmente y en casos fundados para postulantes con Registro Social de Hogares de la comuna de Recoleta, podrán no contar con subsidio de arriendo (DS N°52) al momento de postular, pero deberán cumplir con los requisitos exigidos en el Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda DS 52 del año 2013.

Observamos en este apartado que los requisitos y criterios de selección están determinados por la regulación del subsidio DS 52, sin embargo, en el siguiente apartado se especifican los criterios de priorización y adjudicación que son ajustados a la realidad comunal para el caso de “Justicia Social 1”.

1.7. Priorización y criterios de adjudicación.

Referido a la metodología de selección de beneficiarios en cuanto a su priorización y adjudicación. Las disposiciones que se aplican en el caso de “Justicia Social 1” también fueron definidas en el llamado de Resolución Exenta N ° 513 (MINVU, 2017). En esta se establece en primer lugar que para postular a las viviendas de arriendo público será necesario ser beneficiario del subsidio de arriendo del MINVU DS 52. El mecanismo de selección de postulantes de este subsidio tiene que ver con un sistema de asignación mediante la sumatoria de puntajes, estipulados en el Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda DS 52 del año 2013, donde se establecen los factores de puntaje. Estos son:

- a. 40 puntos por cada uno de los integrantes del Núcleo Familiar señalado en la Declaración de Núcleo, incluido el conviviente, de ser el caso, exceptuando al postulante. En el caso del postulante adulto mayor que haya postulado sin Núcleo Familiar, obtendrá sólo 40 puntos.
- b. 35 puntos si el postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo que tenga a su cargo hijos de hasta 18 años, incluidos los que los cumplan en el año calendario del llamado, que vivan con él y a sus expensas. No se otorgará este puntaje en caso de que en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica se identifique al postulante con cónyuge o conviviente.
- c. 30 puntos por cada menor de hasta 5 años incluido en la Declaración de Núcleo, comprendidos los que cumplan 5 años durante el año calendario del llamado a postulación.
- d. 20 puntos por cada menor entre 6 y hasta 18 años, integrantes del Núcleo Familiar identificado en la Declaración de Núcleo, sin considerar al postulante, incluidos los que cumplan 6 y 18 años durante el año calendario del llamado a postulación.
- e. 30 puntos por cada miembro integrante del Núcleo Familiar declarado que tenga 60 o más años, considerando los que cumplen 60 años durante el año calendario del llamado a postulación. En caso de que el postulante cumpla esta condición y haya postulado sin Núcleo Familiar en conformidad a este reglamento, obtendrá 60 puntos por este concepto.
- f. 30 puntos por cada miembro del Núcleo Familiar declarado, incluido el postulante, que estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el Título V de la Ley N° 20.422, Sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad. La condición de discapacidad será revisada en línea con el Servicio de Registro Civil e Identificación y en su defecto podrá ser acreditada con la respectiva inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad.
- g. 100 puntos si el postulante o su cónyuge invoca su condición de persona reconocida como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N° 1.040, de Interior, de 2003, o por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.405.

Si bien contar con el subsidio DS 52 está establecido y reglamentado ministerialmente, existió la voluntad desde la entidad comunal de aplicar una escala de evaluación de los beneficiarios que considerara algunos aspectos característicos de la comuna, para que la adjudicación sea lo más representativa de las necesidades territoriales:

“Dentro de los requisitos mínimos está lo que exige el DS-52, pero, tenemos un sistema de ponderación, que en el fondo es dónde vamos a poner el foco. Entonces, el foco está puesto en las personas más vulnerables como te explicaba, las personas que están afectas a un hábitat precario, según la definición de la RSH, hacinamiento, precariedad material, personas que han vivido violencia intrafamiliar. Estamos poniendo el foco también en adultos mayores, en familias con niños, en mujeres jefas de hogar, ¿te fijas? Hay ciertos parámetros también de la composición sociodemográfica de Recoleta. En el fondo, queremos tratar de que de alguna forma sea un traje de sastre para los grupos más vulnerables de la comuna” (Michel Carles, arquitecto, Innova Recoleta).

En el caso de existir un empate en el puntaje de uno o más postulantes, particularmente en el caso Recoletano se utilizó complementariamente y en orden prioritario las siguientes variables (Bases de Postulación al Arriendo, Municipalidad de Recoleta, 2020):

1. Número de integrantes
2. Porcentaje de RSH
3. Precariedad material de la vivienda de origen

1.8. Mantención y fuentes de financiamiento.

A través del llamado a la postulación se establecieron una serie de requisitos de administración y mantención del inmueble con los que debía comprometerse la entidad edilicia. Estos quedan definidos en la Resolución Exenta N ° 513 (MINVU, 30 de enero 2018) y son:

1. La presentación de un Plan de Mantención del Inmueble, donde se defina la renta de arrendamiento de las unidades de vivienda según su tipología.
2. Diseño de un plan de administración, operación y mantenimiento preventivo y correctivo periódico del edificio y sus inversiones asociadas, donde se deberá establecer el porcentaje de ingresos que se obtengan por concepto de arriendo que serán reinvertidos en la mantención del edificio, los mecanismos para la definición de los arrendatarios, el cobro de arriendo y la contratación del personal y el compromiso de financiar los gastos mensuales que el arriendo no cubra, en caso de que ocurra.
3. El porcentaje de reinversión no podrá ser menor al 50% de dicho ingreso.
4. Comprometer la ejecución de talleres a los futuros arrendatarios acerca del cuidado y mantención de la vivienda, derechos y deberes de la vida en comunidad, tenencia de la vivienda y planes de emergencia.
5. Elaboración de un plan de verificación de la adecuada ocupación de las viviendas en arriendo, para impedir fenómenos de subarriendo, hacinamiento o mal uso de las instalaciones.
6. Comprometer un número de años (no menor a 30) en que el propietario del terreno acepta constituir una prohibición de enajenar las viviendas en favor del SERVIU.

Además de estas exigencias, en el mismo llamado se establece que el programa de administración, operación y mantenimiento propuesto por el beneficiario, en este caso la Municipalidad de Recoleta bajo la figura de la corporación a cargo del inmueble, deberá cubrir las necesidades de cuidado, mantención, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otro consumo, pago de personal administrativo del inmueble y seguros, lo que debe ser financiado en su totalidad por el monto reinvertido. En virtud de lo anterior, se establece que no podrán cobrarse gastos comunes ni otro monto por concepto de garantía del contrato de arriendo.

Si los costos del programa de mantenimiento llegasen a ser superiores respecto al monto de reinversión comprometido, el Municipio de Recoleta deberá financiar el saldo restante. También el municipio deberá mantener un fondo de reserva de al menos 4 UF por unidad de vivienda, para el pago de trabajos en el inmueble extraordinarios al programa de administración, operación y mantenimiento.

A partir de estos antecedentes obtenemos varios elementos característicos del modelo recoletano que, aunque hayan sido propuestos desde la institucionalidad ministerial, serán puestos en práctica y monitoreados a partir de la experiencia de Recoleta. Entre estos podemos destacar que el pago

de gastos comunes por concepto de mantención no se desarrolla con fines de lucro ni tampoco constituye un pago extraordinario al de arriendo, sino que está integrado a la renta, destinada a ser reinvertida en la mantención de las viviendas. Este punto es relevante en la medida que permitirá que a través del mismo arriendo se vayan solventando los gastos comunes y por lo tanto, se mantengan los ingresos por concepto de mantención de forma sostenida. Un punto de vista similar observa uno de los actores del MINVU en torno a la disciplina fiscal que debe observar el municipio y la responsabilidad para con las tareas de recaudación y reinversión:

“El municipio hoy día tiene que ser disciplinado en cobrar el arriendo, aunque sea muy bajo, y con esos recursos mantener. Entonces lo que se propuso ahí en el fondo, teóricamente en el fondo lo que están pagando las personas es una parte de arriendo, y están pagando los gastos comunes al final, para mantener funcionando el inmueble. Y esa cuestión es clave, o sea, tiene que mantenerse. De otra forma ya, que estos edificios aportaran como a la precariedad urbano-habitacional del barrio, sería terrible. Sería terrible que después en 10 años más viéramos toda esta cuestión y fuera no sé, un gueto, entonces es clave que haya disciplina ahí, que se cumpla lo establecido en el llamado y que los municipios puedan reinvertir y de hecho los municipios tienen que postular con un plan de mantención y los recursos para eso están y para eso hay que ser disciplinado también” (Carlos Araya, Jefe en DPH, MINVU).

1.9. Integración, convivencia y participación.

Referido a las iniciativas y programas sociales orientados a los grupos más vulnerables, a mejorar las relaciones entre vecinos y a incentivar su participación en la administración, así como la promoción de mecanismos para fomentar la participación y el involucramiento de los beneficiarios. Debemos anotar que existen dos visiones en torno a las dinámicas relacionales de integración, convivencia y participación. Tenemos por un lado el punto de vista del MINVU a través de la Resolución Exenta N ° 513 (MINVU, 30 de enero 2018) donde se realizan exigencias en cuanto a habilitación social mediante la ejecución de talleres a los futuros arrendatarios acerca del cuidado y mantención de la vivienda, derechos y deberes de la vida en comunidad, tenencia de la vivienda y planes de emergencia. En este sentido Francisca Rojas de la Dirección de Política Habitacional del Programa de Subsidio de Arriendo se refiere a dichas exigencias:

“Nosotros dentro de las administraciones, les exigimos una especie de habilitación social a los administradores, o sea que, tienen que hacer actividades de capacitación a los beneficiarios, de qué significa arrendar una vivienda, qué significa no pagar la renta de arrendamiento, qué significa no pagar los gastos comunes en el caso que se considere, de aprender a vivir en el caso de las copropiedades en comunidad” (Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, 2019).

Este punto de vista, sin embargo, se interpone desde el marco de la regulación y funcionalidad de las viviendas. Desde el punto de vista municipal, existe otra visión al respecto, tendiente a la promoción de relaciones entre vecinos desde un punto de vista comunitario asociado al uso de los espacios comunes que brinda el conjunto habitacional:

“Desde lo social, por cierto que tiene una ventaja tremenda porque de hecho lo que había planteado Jadue en su momento era que, además este edificio podía ser una plataforma de aplicación de programas sociales, podía trabajar con las personas vulnerables de la comuna, con los emigrantes, con los adultos mayores, en un recinto en el que además, por ejemplo, podías tener un espacio ponte tú donde vaya un doctor una vez a la semana y genere planes como que potencie las políticas, el resto de las políticas sociales que puede administrar un municipio, donde por ejemplo, en una sala común si hay niños que son parte del sistema escolar comunal, pudiera yo ir no sé, una vez a la semana a hacerles un reforzamiento escolar o podrían alimentarse incluso ahí mismo, o sea, la posibilidad de vincular este inmueble que sea parte de la red de protección municipal, para vincular con otras líneas de programas y políticas públicas, o sea, era una tremenda ventaja también” (Carlos Araya, Jefe en DPH, MINVU).

Ambas visiones, son más complementarias que contrapuestas y representan la voluntad tanto ministerial como municipal de promover relaciones basadas en el respeto y la buena convivencia entre vecinos, que faciliten el cuidado de los espacios comunes y los lleve a asumir la vida en común como un desafío colectivo.

1.10. La seguridad de la tenencia de la vivienda para arrendatarios.

La seguridad en la tenencia consiste en garantizar la tenencia de la vivienda social en arriendo, protegiendo a las personas beneficiarias contra situaciones de desahucio o término del contrato por alquiler impago. En estos casos se estipula en la Resolución Exenta N ° 513 (MINVU, 30 de enero 2018) que, en los casos fundados de vulnerabilidad social, debidamente autorizados por el SERVIU, el beneficiario podrá rebajar de forma parcial o total de la renta. Sin perjuicio de lo anterior, la entidad comunal asume la responsabilidad en caso de que se hayan aceptado una rebaja en la renta mínima de arrendamiento, debiendo solventar el monto de reinversión comprometido al momento de la postulación, debiendo ser mantenido.

Observamos que la entidad edilicia asume un rol de garante ante las dificultades económicas para el pago del alquiler por parte de los arrendatarios, situación amerita un doble desafío en términos administrativos y financieros, para dar cumplimiento a lo establecido inicialmente en el plan de administración y mantención exigido desde el MINVU, especialmente respecto a la reinversión económica que dotará de sustento en proyecto en su conjunto.

2. Implicancias y beneficios del proyecto respecto a la integración socio-espacial en Recoleta

Valiéndonos del concepto de integración socio-espacial de Ruiz-Tagle (2016) los actores que convergen en el proyecto de la inmobiliaria popular relevan sus implicancias y beneficios respecto a la integración física que posibilita el Condominio Justicia Social 1, especialmente por su localización que los inserta en la trama urbana y posibilita la integración social e intercambios con grupos diversos.

Respecto a la dimensión física y el factor de localización en la trama urbana, existió una intencionalidad en el llamado a las postulaciones del subsidio de oferta en las zonas céntricas y pericentrales de la región Metropolitana, precisamente con la intención de insertar a los beneficiarios en buenas ubicaciones y con altos estándares de acceso a bienes públicos. Desde el MINVU Central, Carlos Araya (Jefe en DPH) representa esta mirada:

“Nosotros hicimos el llamado en el centro y pericentro de la ciudad, porque nuestra idea era forzarlo en aquellos lugares donde no se está construyendo vivienda social y no en la periferia [...] siempre debería tratar de conducir a buenas localizaciones y a tener un elevado estándar de acceso a bienes públicos” (Carlos Araya, jefe en DPH, MINVU).

El Subdirector de Operaciones Habitacionales del SERVIU Metropolitano también refiere a las potencialidades de este proyecto en cuanto a la posibilidad que brinda en términos de localización y precio, permitiendo acceder a buenas ubicaciones a familias que no tienen los medios disponibles para acceder a la modalidad de tenencia en propiedad que actualmente son ofertadas por la política de vivienda:

“Yo creo que ha dado esa posibilidad, a familias que quizás no tenían la posibilidad de vivir en un sector porque no les alcanzaba a postular a un subsidio de vivienda o a comprar una vivienda, hoy día el subsidio de arriendo hace que las familias puedan hoy día disgregarse en la ciudad o localizarse en la ciudad un poco más cómodos, pensando justamente que, un arriendo es mucho más rápido que una compra de vivienda” (Sergio Garrido, Subdirector de Operaciones Habitacionales, Serviu Metropolitano).

Desde una mirada de general la integración social y urbana el mismo Subdirector del Serviu refiere a la importancia de la movilidad centro de la ciudad asociada a la localización de las viviendas de las familias, para el acceso a los bienes y servicios que brinda la ciudad:

“Ofrecer movilidad dentro de la ciudad. Que no tengan que estar estigmatizados, que no tengan que seguir de allegados en el lugar donde están, que sean los lugares más cómodos y poder de esta misma forma tener una integración mejor en la ciudad, apoyando justamente a estas familias. Y dentro de lo urbano, conjuga lo mismo, hacer crecer polos de la ciudad o poder tener accesos estas familias de localizarse en lugares que tengan mejor transporte, mejor acceso, mejor equipamiento y de esa forma es un aporte a la ciudad misma” (Sergio Garrido, Subdirector de Operaciones Habitacionales, Serviu Metropolitano).

El Director Ejecutivo de la Corporación Innova Recoleta también releva la importancia de tiene la accesibilidad espacial y la localización de Justicia Social 1:

“En temas de accesibilidad espacial, estamos hablando de un proyecto que está localizado en el centro de la comuna, a dos cuadras de la municipalidad, en lo que podríamos denominar al barrio cívico de Recoleta, aunque no se ha conformado tanto así este barrio, porque Recoleta es una comuna relativamente nueva, nace a principios de los 90 de la división de Santiago y Conchalí. Por lo tanto, estamos en la zona de la interestación del metro entre Einstein y Dorsal, a 3 cuadras de la estación Einstein, al lado del centro cultural de Recoleta, colegios, consultorios, en términos de accesibilidad, este proyecto presenta las mejores condiciones” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

Desde nuestra concepción de integración socio-espacial, la dimensión física que posibilita la mixtura social no es ni definitiva ni concluyente para una real integración socio-espacial. Pese a que en la práctica de la planificación a nivel mundial, la proximidad física entre diferentes grupos sociales puede facilitar la integración social (Ruiz-Tagle, 2013), la experiencia nacional ha demostrado a través de las evaluaciones de los programas de integración social que pese a la cercanía física existe una tendencia a construir límites entre los habitantes de un mismo conjunto, permanecen los conflictos entre residentes y lazos débiles mediados por una interacción limitada y baja participación en la resolución de problemas comunes (Ruiz-Tagle, 2019).

Dado que la proximidad física no actúa por sí sola y que la transformación sociodemográfica no hace sentido si las instituciones no cambian y brindan los soportes necesarios para una real integración que posibilite y promueva la construcción de relaciones comunitarias, los lazos de asociatividad y potencie el capital social, es que a continuación nos referiremos a la dimensión relacional de la integración socio-espacial en el Proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta a partir del caso del Condominio Justicia Social 1.

Vale recordar que una integración relacional apunta a la necesidad de una socialización y reproducción social diversa entre grupos diferentes, lo cual depende de la existencia de espacios no jerárquicos de participación e interacción a nivel local tales como escuelas públicas, política local, organizaciones de desarrollo comunitario, etc., lugares que posibilitan la interacción social y los encuentros cotidianos en el espacio público. Desde este punto de vista, el Proyecto Justicia Social 1 se caracteriza por disponer de espacios comunes que posibilitan la interacción entre vecinos:

“Desde lo social, por cierto que tiene una ventaja tremenda porque de hecho lo que había planteado Jadue en su momento era que, además este edificio podía ser una plataforma de aplicación de programas sociales, podía trabajar con las personas vulnerables de la comuna, con los emigrantes, con los adultos mayores, en un recinto en el que además, por ejemplo, podías tener un espacio ponte tú donde vaya un doctor una vez a la semana y genere planes como que potencie las políticas, el resto de las políticas sociales que puede administrar un municipio, donde por ejemplo, en una sala común si hay niños que son parte del sistema escolar comunal, pudiera yo ir no sé, una vez a la semana a hacerles un reforzamiento escolar o podrían alimentarse incluso ahí mismo, o sea, la posibilidad de vincular este inmueble que sea parte de la red de protección municipal, para vincular con otras líneas de programas y políticas públicas, o sea, era una tremenda ventaja también” (Carlos Araya, Jefe en DPH, MINVU).

Otro aspecto destacable del Proyecto tiene que ver con la focalización de la postulación dirigida principalmente a familias recoletanas, o bien, a interesados/as que tengan un vínculo laboral con Recoleta o las comunas aledañas (Bases de Postulación al Arriendo, Condominio Justicia Social 1, 2020), con el propósito de mantener un vínculo funcional con la comuna pero, por sobretodo, mantener las redes de asociatividad y capital social de los postulantes, sin desproveerlos de las redes de apoyo familiares y el tejido social forjado localmente a partir de relaciones sociales construidas en el territorio, las cuales resultan de vital importancia para las familias en situación de vulnerabilidad:

“Al estar focalizado mayoritariamente en familias recoletanas, lo que vamos a hacer es generar mejores condiciones de... que mantengan esos grupos familiares sus redes, sino que son familias que se van a mover dentro de las mismas redes en las cuales hoy en día están insertos” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

Otra de las motivaciones de los postulantes tiene que ver con la mantención de relaciones con la red familiar de ayuda que pertenece a la comuna de Recoleta y el buen acceso a servicios de educación y fuente laboral en la misma comuna:

“Yo trabajo acá en Recoleta y vivo, o sea, la mayoría de mi familia vive en Recoleta, mi hija estudia en Recoleta, mi pareja trabaja acá en Recoleta, así que por eso yo encuentro que sería una buena opción postular y ser beneficiaria de los condominios” (Valentina Queber, Postulante al Subsidio de Arriendo en Justicia Social 1).

Respecto a la posibilidad de mantener y construir el tejido social de raigambre comunal, y por lo tanto, de avanzar hacia una real integración relacional, unas de las preocupaciones que salta a la vista entre los entrevistados gubernamentales es el tiempo limitado de duración del subsidio a la demanda, el cual sólo se prolonga por 5 años, mientras los beneficiarios tienen la posibilidad de ahorrar. Este factor sería un obstaculizante, por ejemplo, de la constitución de barrios con lazos de asociatividad fuerte. Por ejemplo, desde el punto de vista del Subdirector de Operaciones Habitacionales del Serviu Metropolitano:

“Constituirían barrios quizás de a largo plazo, porque como son arrendamientos van por un tiempo establecido pero sí podrían sumar a los barrios” (Sergio Garrido, Subdirector de Operaciones Habitacionales, Serviu Metropolitano).

Desde el punto de vista de los usuarios, estos manifiestan estar de acuerdo con la modalidad de arriendo a 5 años, ya la intención de la postulación radica en el ahorro a corto plazo (5 años) para optar a una vivienda en propiedad en el mediano plazo, en este sentido, los postulantes valoran de forma positiva el establecimiento de límites en el tiempo de arriendo:

“Encuentro que igual el tiempo límite para estar dentro o para estar ocupando ese subsidio, ese arriendo, encuentro que está bien, porque así como la que tiene metas pueda cumplirlo porque al final, si fuera sin límites de años, la gente diría, a no, esta es mi casa y me quedo” (Valentina Queber).

Con respecto a la dimensión funcional de la integración socio-espacial y el acceso efectivo a oportunidades y servicios bajo una concepción institucional de los problemas y de las oportunidades urbanas, la Municipalidad de Recoleta a partir de la Corporación Innova Recoleta no sólo se remite a la construcción de viviendas públicas en arriendo, ya que también integra dentro de su gestión habitacional el acceso efectivo a oportunidades y servicios bajo una concepción amplificada de lo que significa una integración urbana y social. El Director Ejecutivo de Innova Recoleta refiere a la voluntad institucional de ampliar las áreas de intervención institucional hacia otros campos, como es el campo laboral de los beneficiarios:

“Una de las ventajas que este proyecto tiene al estar inserto en las tareas de la Corporación Innova Recoleta, es que la corporación tiene por objeto otras áreas temáticas además de la inmobiliaria, que son el emprendimiento, el cooperativismo, que son un área de trabajo. La Escuela Municipal de capacitación son otros trabajos. El turismo nos va a permitir poder insertar esta comunidad de 38 familias que van a vivir en Justicia Social 1, a nuestros programas de desarrollo, emprendimiento, apoyo laboral, de manera que sea una comunidad del cual podamos dar cuenta de un buen acompañamiento, porque esto es una vivienda temporal. No solo acompañarlos en el desarrollo de su proyecto de vivienda definitiva, para que, en el futuro, en el mediano plazo, puedan acceder a una vivienda definitiva o bien, encuentren otro arriendo en la ciudad de acuerdo a sus necesidades, sino que, además puedan mejorar sus condiciones de prioridad, sus condiciones laborales, etc” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

Se suma a lo anterior, toda la red de servicios ofertados por la institución local, puesta a disposición de los habitantes de Recoleta de forma gratuita o a bajos precios, garantizando de esta forma el acceso a bienes y servicios, dada su localización y accesibilidad urbana, y a la oferta de servicios a “precios populares” como son la “Farmacia Popular”, la “Librería Popular”, la “Audiología Popular”, el proyecto de “Energía Popular”, entre otros:

“En el caso particular del proyecto de la Inmobiliaria Popular que usted lo está viendo ahí, está ubicado a una cuadra y media del metro, a una cuadra del consultorio, a treinta metros de la escuela y liceo, a una cuadra y media del municipio, en particular, en Recoleta además, esto significa que está a una cuadra y media de la farmacia popular, de la óptica popular, de la librería popular, de la disquería popular, de la audiología popular y por lo tanto, tiene acceso a una cantidad y a una calidad de servicios que casi no tiene ninguna parte del resto de la trama urbana” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta).

Finalmente, identificamos la integración socio-espacial desde una dimensión simbólica, donde la existencia de recursos comunes son clave en la generación de desafíos comunes, que surgen desde la necesidad de trabajar juntos por el ‘interés común’. En este aspecto, desde la institución local existe la voluntad de crear una comunidad activa que habite el Conjunto Habitacional, capaz de colaborar en el desafío que representará la administración del lugar por parte de la entidad de Innova Recoleta:

“Esperamos crear una comunidad activa, que no sea un actor pasivo en la gestión de su propio condominio es un gran desafío crear una comunidad activa, participativa y no solo 38 obedientes arrendatarios que pagan su arriendo mes a mes. Eso como decía un jefe que yo tuve, ese es “un piso del subterráneo”, [...] es crear una comunidad” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

“Va a ver un rol nuestro, como esta bisagra que dijiste en acompañarlos también en este proyecto en conjunto, o sea, direccionarlo, metodológicamente también, de cómo construir una comunidad (Michel Carles, Arquitecto Innova Recoleta).

A modo de síntesis, podríamos sostener que el Proyecto de la Inmobiliaria Popular entraña un importante potencial respecto a la integración socioespacial de las familias más desfavorecidas, desde lo físico, funcional, relacional y simbólico, posibilitado una integración social y urbana.

3. Implicancias y beneficios del proyecto respecto a la economía urbana estratégica en Recoleta

Las implicancias y beneficios del proyecto de la Inmobiliaria Popular desde el punto de vista de la economía urbana estratégica, lo analizaremos en tres escalas: desde el gasto fiscal del nivel central, desde el gasto realizado a escala local y desde el impacto que genera en el gasto o economía directa de los hogares que beneficia.

3.1. Análisis desde el gasto fiscal a nivel central

En lo referente al gasto fiscal y el financiamiento del Proyecto Recoletano “Justicia Social 1” una de las primeras observaciones tiene que ver con la alta inversión que supone el financiamiento íntegro de vivienda pública en arriendo por parte del Estado. Tengamos presente que los costos monetarios del proyecto ascienden a UF 44.228,58 (\$1.200.594.092), financiado en un 75% por aporte Estatal directo y un 25% por aporte municipal, este último con facilidades de pago.

Recordemos que a fecha, la glosa 03 de vivienda con la que se financia el proyecto en Recoleta no ha vuelto a tener llamados a postulación, lo cual está estrechamente vinculado con el cuestionamiento del Ministerio de Vivienda de los altos costos que involucra esta inversión. Ante

las consultas por la continuidad de la glosa y de esta línea de financiamiento, los actores del MINVU son explícitos respecto a su mantención, pero bajo condiciones distintas a lo que fue la idea inicial sobre el financiamiento total de las viviendas para arriendo:

“Se va a mantener la glosa. Lo que sí, las autoridades no están de acuerdo en que sea con un subsidio tan alto, como en el fondo solidario que, se beneficia o se financia el 100% de la vivienda. La idea es que como ministerio no financiamos el 100%. Va a mantenerse la glosa, pero no se van a hacer nuevos llamados por ahora. No han dicho nada las autoridades, pero por ahora, no lo van a hacer, porque esto implica que personas que están demandando viviendas definitivas hace un buen rato, en los comités de viviendas o viviendas de sectores medios, van a competir con estas otras viviendas que vamos se construirían por esta otra entidad y que van a ir para otros beneficiarios. Entonces la idea es, no sacar recursos de los programas vigentes para destinarlo a esto, sino que, sumar otros incentivos desde el programa de arriendo y por ahí, hay un proyecto de oferta, que es un incentivo de oferta, pero eso todavía está en proyecto” (Francisca Rojas, Dirección de Política Habitacional del Programa de Subsidio de Arriendo, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo).

Tal como se demuestra en la cita, existe un cuestionamiento al financiamiento íntegro por parte del Estado de la oferta de vivienda en arriendo, en la medida que supone restarle financiamiento a otro proyecto de vivienda en espera de ser financiado. Existe la voluntad de no ocupar recursos ya destinados a proyectos de vivienda y de buscar otras fuentes de financiamiento como son un posible incentivo a la oferta (aún en proceso de discusión) que no suponga un impacto alto en el gasto fiscal y que integre actores del mundo privado a través de concesiones o la disponibilidad de préstamos:

“La idea es que no haya un mayor impacto [en el gasto fiscal], sino que sea un préstamo o bien que los privados construyan y dispongan viviendas para el arriendo, o sea claro, va a tener una inversión, va a haber un gasto fiscal pero no, por lo menos lo que ahora se está proponiendo, no un 100%, o va a ser un impacto tan alto. Lo que se está proponiendo es más bien en préstamos y ese tipo de modalidades y no el 100% de la vivienda” (Francisca Rojas, Dirección de Política Habitacional del Programa de Subsidio de Arriendo, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo).

Ante la consulta sobre el financiamiento de nuevas iniciativas bajo la modalidad de Recoleta, es decir, con un financiamiento íntegro de los proyectos a través del subsidio a la oferta complementado con subsidio a la demanda, la respuesta apunta hacia el monitoreo del funcionamiento de las experiencias existentes y de un cambio en la dirección del debate sobre el financiamiento público que apuesta por el endeudamiento de las entidades interesadas (en este caso particular, de los municipios que pudiesen estar interesados) y la reducción de la presencia del Estado como oferente de vivienda pública:

“Vamos a probar que pasa con esas que ya están, que se hicieron, que se están construyendo, que se tienen que administrar y ahí vamos a evaluar cómo funciona. Mientras tanto, igual se está tramitando este otro proyecto de incentivos a la oferta, pero con muy poco gasto, porque es a través de préstamos que se quiere financiar” (Francisca Rojas, Dirección de Política Habitacional del Programa de Subsidio de Arriendo, Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo).

Desde el punto de vista de los otros organismos del Estado que participaron de la elaboración y única aplicación de la glosa 03, las voces a mantener este financiamiento son favorables en la medida que reconocen una necesidad no cubierta que debe ser asumida a la brevedad, sobretodo en el escenario actual caracterizado por la baja aplicación del subsidio de arriendo y los altos niveles

de hogares con déficit cualitativo, ya sea por hacinamiento, allegamiento o definitivamente por el retorno a la figura de los campamentos sociales. Al momento de consultar a los representantes de la entidad municipal sobre el gasto asociado al proyecto, la posición es determinante y se eleva con una crítica a las pretensiones de “rentabilidad pública” que busca un retorno de la inversión inicial, ya que los resultados del proyecto se miden más bien en calidad de vida que por el beneficio económico que implique este tipo de proyectos:

“No nos interesa recuperar la inversión, nos interesa solo que lo que cobremos nos permita administrar, mantener y proyectar al futuro este proyecto. Esto no es un tema de rentabilidad privada, ni de lucro y por lo tanto, creemos que las ventajas que tiene es que cuando un asume que la inversión es un costo hundido y no piensa en el retorno de la inversión, tu puedes comprar un terreno que es mucho más caro que lo que admite la política de vivienda social, puedes construir un edificio suplementando recursos para obtener un producto mucho mejor que lo que ofrece la política habitacional y lo puedes instalar en un barrio, que tiene acceso a una porción de ciudad absolutamente consolidada, que tiene acceso a las necesidades que ofrece la ciudad consolidada respecto al lugar donde se han instalado históricamente viviendas sociales, que son todo Recoleta. Por qué te digo que no le veo desventajas, porque incluso, tomando en consideración que esto es mucho más caro de hacer, esta es una política sustentable en el tiempo que ofrece una calidad de vida” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta).

Otro de los beneficios del modelo recoletano es que permite tener un mayor control de la tenencia y del buen uso del gasto público, ya que a través del arriendo público no existe la posibilidad que los beneficiarios vendan las viviendas adjudicadas, fenómeno que se ha venido repitiendo especialmente con las viviendas en propiedad de altos estándares que luego de ser recepcionadas y sufrir un aumento en el valor, son vendidas o subarrendadas con fines lucrativos:

“Qué pasa al entregar un dominio a una persona, pasan dos cosas. Una, que cumpla el requisito de la cantidad de años que tiene que cumplir en no vender, no arrendar y pasa el tiempo vende o arrienda y se va de allegado a otro lugar y todo así con toda la familia. Y la otra es que, la gente que postula a este subsidio se van a las periferias por ejemplo porque antes era como más tirar a la gente a las periferias, los campamentos, las poblaciones y todo, entonces, qué pasa, porque esas personas también sienten que hay un abandono en el sentido que quedan abandonados porque nadie se hace cargo de los espacios públicos, la gente no tiene consciencia de arreglar sus espacios públicos, de mejorar su entorno, porque tampoco tienen dinero, entonces, se sienten afectados y se sienten como que digamos, el Estado no se ha hecho cargo” (Gonzalo Gazitúa, Serviu).

3.2. Análisis desde el gasto a escala municipal

Los beneficios de esta modalidad de financiamiento de arriendo público también son relevados desde el análisis de su impacto en términos del gasto municipal, representando beneficios en cuanto a la equidad territorial y comunal, en cuanto a la sustentabilidad del modelo de arriendo y a los beneficios que representa en términos de localización en zonas urbanas consolidadas. Sobre los beneficios que reporta en términos de la justicia territorial de las familias más vulnerables, Gonzalo Gazitúa del MINVU comenta:

“Para la inversión inicial, es un apuntalamiento importante y también de justicia territorial digamos, tiene que ver con el fondo común municipal, el per cápita y todo, si no tienen, si la municipalidad no tiene el recurso, está bien que el Estado diga: ‘tome aquí tiene para hacer el proyecto’” (Gonzalo Gazitúa, MINVU).

Esta apreciación es destacable en dos sentidos: integra la necesidad de brindar institucionalmente el acceso equitativo a la ciudad en términos de integración socioespacial, pero además considera las disparidades entre comunas en términos de recursos y la posibilidad que aquellas que no cuenten con medios para financiar viviendas por sí solas, tengan la posibilidad de hacerlo a través de un aporte Estatal. No olvidemos que dentro de los requisitos para acceder al financiamiento de viviendas en arriendo a través del llamado 12.432 los interesados deben presentar una serie de requisitos sujetos a evaluación, cuyos criterios integran variables vulnerabilidad socio-habitacional de la comuna, como son hogares en condición de vulnerabilidad, índice de hacinamiento, hogares bajo la condición de viviendas precarias, déficit de agua potable, situación de pobreza (Resolución exenta N° 513, MINVU, 2018).

Desde el punto de vista de la sustentabilidad del modelo, las voces también apuntan a restar valor a los esfuerzos que supone la inversión inicial cuando una de las ventajas mayores supone replicar la experiencia y beneficiar a muchas familias:

“En la inversión está lo que te estaba diciendo recién, la inversión es alta, aquí la construcción de viviendas lo que nos daría la posibilidad de tener un stock necesario para poder aplicar para muchas familias, tiene un impacto en el gasto fiscal por supuesto, porque es una construcción que tiene un valor que no es menor, pero que esa inversión al mismo tiempo se vería a largo plazo bien gastado, sería un buen modelo de todos, si es que pudiéramos además compatibilizar a todos los municipios y dar la posibilidad a todos de poder construir este tipo de proyectos” (Sergio Garrido, Subdirector de Operaciones Habitacionales, Serviu Metropolitano).

Con respecto a la sustentabilidad económica del modelo, principalmente a través de la reinversión que posibilitaría mantener y administrar las viviendas en el largo plazo, los actores de Innova Recoleta sacan a la luz sus principales ventajas respecto a la integración de los costos de gastos comunes en el valor del arriendo, lo cual se diferencia de los altos precios que ofrece el mercado privado inmobiliario:

“El proyecto se sustenta con los arriendos. La sustentabilidad económica del conjunto habitacional, está dado por los arriendos. Nosotros vamos a recibir los ingresos por arriendo, y vamos a tener que solventar los gastos comunes, me refiero al pago de la luz de los pasillos, de la mantención de los recintos colectivos ya. Aquí no va a ver un cobro de los gastos comunes, porque los ingresos que van a la operación, son en arriendo. A diferencia del mercado privado, la gente paga los gastos comunes, porque los ingresos del arriendo van al bolsillo del arrendatario. Aquí no hay un arrendatario que persiga lucro. Aquí nosotros perseguimos sustentabilidad y eso se financia con el arriendo” (Alberto Pizarro – Director Ejecutivo de Innova Recoleta).

Otras de las ventajas que salen a relucir con el modelo recoletano y con la voluntad ministerial de financiar viviendas públicas de arriendo en comunas céntricas, con buenos estándares de localización y accesibilidad a la ciudad (plasmado en el llamado ministerial 12.432 del año 2017) es la posibilidad que brinda en cuanto a equipamiento urbano y el acceso a la ciudad, sin necesidad de destinar recursos extraordinarios para la urbanización de zonas no constituidas, como ha venido

sucediendo con las viviendas sociales que son emplazadas en la periferia y que suponen a la larga un mayor gasto destinado a equipamiento urbano, accesibilidad, servicios. Gracias a que no existe la necesidad de invertir en los entornos de forma adicional, esta modalidad representa una alternativa favorable y considerable para la reducción del gasto público ya que no implica seguir ampliando la ciudad:

“El impacto fiscal de eso es mínimo en función de los beneficios y de los costos...de los beneficiarios sociales y económicos que puedas dar al Estado, o sea el costo de una vivienda que va ampliando la ciudad y que exige hacer crecer el espacio urbano, invertir en seguridad, en infraestructura, en valor de suelo, el costo y traslado de las personas, o sea, el costo de eso es 100 veces más que poner x vivienda en el centro y que permanezca eternamente como stock público de vivienda. Hoy día uno puede decir, que nos saldría como 3.000 UF construir una vivienda en Santiago para arrendarla , ya sea construir una vivienda de 1.000 UF al final en la periferia te va a costar, al cabo de 10 años te va a costar 10.000 UF, lo que tienes que hacer es llevar carabineros, llevar micros, no sé que, llevar colegios, ampliar las avenidas” (Carlos Araya, Jefe en DPH, MINVU)

3.3. Beneficios e implicancias a escala familiar

Finalmente haremos un repaso por los beneficios e implicancias del subsidio respecto a su ajuste al ciclo de vida familiar, a las posibilidades que brinda en términos de movilidad residencial y a su impacto en la economía familiar gracias a la regulación de los precios que posibilita el ahorro. También hemos considerado la economía respecto del uso del tiempo.

Remitiéndose a los orígenes del subsidio DS 52 el abogado del Serviu Sergio Garrido, nos sitúa dentro de la evolución y diversificación de la oferta, refiriéndose a sus ventajas para con la movilidad social de familias jóvenes de reciente constitución y la capacidad de adaptación de este mecanismo de acceso a la vivienda al ciclo vital de las familias postulantes:

“Hoy día, la tenencia de una vivienda, ser propietario de una vivienda te condiciona a que tú tengas que vivir en esta vivienda los años que tienes una prohibición de venta, en donde a muchas familias no les acomoda por justamente el movimiento que tienen sus familias o por el trabajo, entonces, esto un poco abre la tendencia mundial también de los subsidios del estado que se dan en otros países, no a la tenencia ni a la propiedad, sino que a la flexibilidad y a la necesidad de vivir en la vivienda que hay y de esa forma las familias que acceden a este beneficio, puedan tener la posibilidad de cambiarse de lugar, de cambiarse de vivienda, de poder postular quizás, dependiendo de los ingresos que tenga cada familia a una mejor vivienda y enfocado justamente a que el estado al estar invirtiendo siempre en esto, sabiendo que las familias cambian en su situación económica, que sea totalmente enfocado a las familias que lo necesitan. Esto es también esta diversificación de la oferta abriendo el espectro a qué pueden acceder, a qué pueden arrendar, a qué lugar pueden arrendar y saber lo que quieren cada una de las familias” (Sergio Garrido, Subdirector de Operaciones Habitacionales, Serviu Metropolitano).

La movilidad residencial que posibilita el arriendo público también queda integrada en el llamado de la Resolución Exenta 12.432 (MINVU, 2017) instrumento que regula el proyecto de Recoleta y todas las futuras postulaciones de incentivo a la oferta bajo la glosa 03. En este instrumento se

integra la posibilidad de traspasar al arrendamiento a otra vivienda de arriendo público o del mercado inmobiliario, en caso de que el residente beneficiado necesite cambiarse de domicilio:

“En caso de que, por cualquier motivo o incumplimiento, se ponga término al contrato de arrendamiento antes de agotar los recursos otorgados por el subsidio de arriendo y el beneficiario de dicho subsidio quiera suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, podrá contar con el saldo del beneficio para suscribir un nuevo contrato para el arriendo de otra vivienda, ya sea en inmuebles construidos a través de este llamado u otros de similar naturaleza, o bien, dentro de una vivienda dentro del mercado inmobiliario” (Resolución Exenta 12432, MINVU, 2017).

Vale señalar la importancia de este asunto no sólo por su impacto y beneficio directo para con las familias. Si nos remitimos al año 2013 una de las principales observaciones que realiza la OECD tuvieron que ver con la poca movilidad residencial determinada por el sistema de tenencia en propiedad, donde los residentes beneficiarios de los subsidios habitacionales se veían en la obligación de dar cumplimiento a la exigencia de residir en la vivienda asignada. El organismo internacional recomienda a Chile la diversificación del modelo de tenencia, precisamente para fomentar la movilidad y estimular el mercado del trabajo, lo cual trae como consecuencia mejores indicadores macroeconómicos asociados al empleo estructural.

En las entrevistas a postulantes del subsidio de arriendo en la Comuna de Recoleta, pudimos identificar que la necesidad de acceder a una vivienda de arriendo responde a la precariedad de las condiciones de habitabilidad de las familias, donde distinguimos fundamentalmente el hacinamiento, allegamiento y el subarriendo con familiares cercanos como principal estrategia de habitabilidad, condicionada por el factor económico y la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad, ya sea porque los postulantes vienen de núcleos familiares de reciente constitución o ante la imposibilidad de ahorrar para optar a un subsidio estatal. Quisimos saber desde la perspectiva de los postulantes cuál era el principal motivo que los llevaba a postular al proyecto de Recoleta:

“no tengo capacidad de ahorro, pagando la casa, las cuentas y todas las cosas que además los niños requieren [...] yo sé además que cuando uno tiene el subsidio de arriendo, le dan más puntaje al momento de postular a los otros subsidios. Por ende hay más chance, y de momento, me sirve para poder seguir ahorrando para la vivienda propia” (Victoria Alarcón).

“los arriendos están por encima del sueldo mínimo que uno puede pagar, 300, 350. Mira, yo en mi anterior departamento pagaba 250, pero era un departamento de interior y tenía solo una habitación, así que nos decidimos por ir y juntar y ahí, optar por lo propio” (Valentina Queber).

Otro factor que salta a la luz como gatillante de la intención del cambio de vivienda es la relación entre el tamaño de la misma y el elevado costo que supone el pago de un alquiler en un lugar bien ubicado. Una de las entrevistadas nos relata que habita una vivienda de dos ambientes a la cual considera “deficiente”, a pesar de tener baño y cocina por separado, no alcanza para la familia completa. En su experiencia comenta que en el año 2011 comienza pagando un alquiler de ochenta mil pesos, precio que a la fecha asciende a los doscientos mil pesos y que le es imposible solventar. La relación al precio/calidad, la misma entrevistada asegura que se encuentra a un precio “relativamente económico” en comparación con el resto del mercado, situación que le ha hecho

mantenerse en el mismo lugar. En este escenario, el subsidio de arriendo para ella representa la alternativa más viable para poder ahorrar y optar a la vivienda propia.

Desde la perspectiva de los actores vinculados a la confección de la Resolución Exenta 12432 (MINVU, 2017) puesta en marcha por la Inmobiliaria Popular a través del Proyecto “Justicia Social 1”, se destaca una serie de beneficios económicos para las familias que acceden o accederían a esta modalidad que integra subsidio a la oferta y a la demanda:

1. Ofrece viviendas a un valor accesible para familias vulnerables, donde el mercado privado actúa de forma excluyente:

“Las ventajas desde el punto de vista económico [son] que permite ofrecer viviendas a un valor accesible para familias vulnerables en sectores donde los valores de mercado del arriendo privado, son mucho más elevados. Yo creo que esa es como la ventaja económica. En el entorno del proyecto de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, los valores de arriendo van a hacer mucho más altos que los que se pueda cubrir con el subsidio de arriendo, pero el arriendo que se va a cobrar es el subsidio de arriendo” (Gonzalo Gazitúa - MINVU).

2. Posibilita el acceso de arriendo en lugares consolidados, con buenas ubicaciones y que serían de difícil acceso, en caso de no contar con esta modalidad:

“El subsidio que se les da sumando un poco los ingresos familiares de cada uno de los postulantes, es una ayuda que efectivamente les cubre muchas veces poder arrendar en lugares que si no fuera por este subsidio no podrían hacerlo o tendrían que hacer un esfuerzo mucho mayor para poder lograrlo” (Sergio Garrido, Subdirector de Operaciones Habitacionales, Serviu Metropolitano).

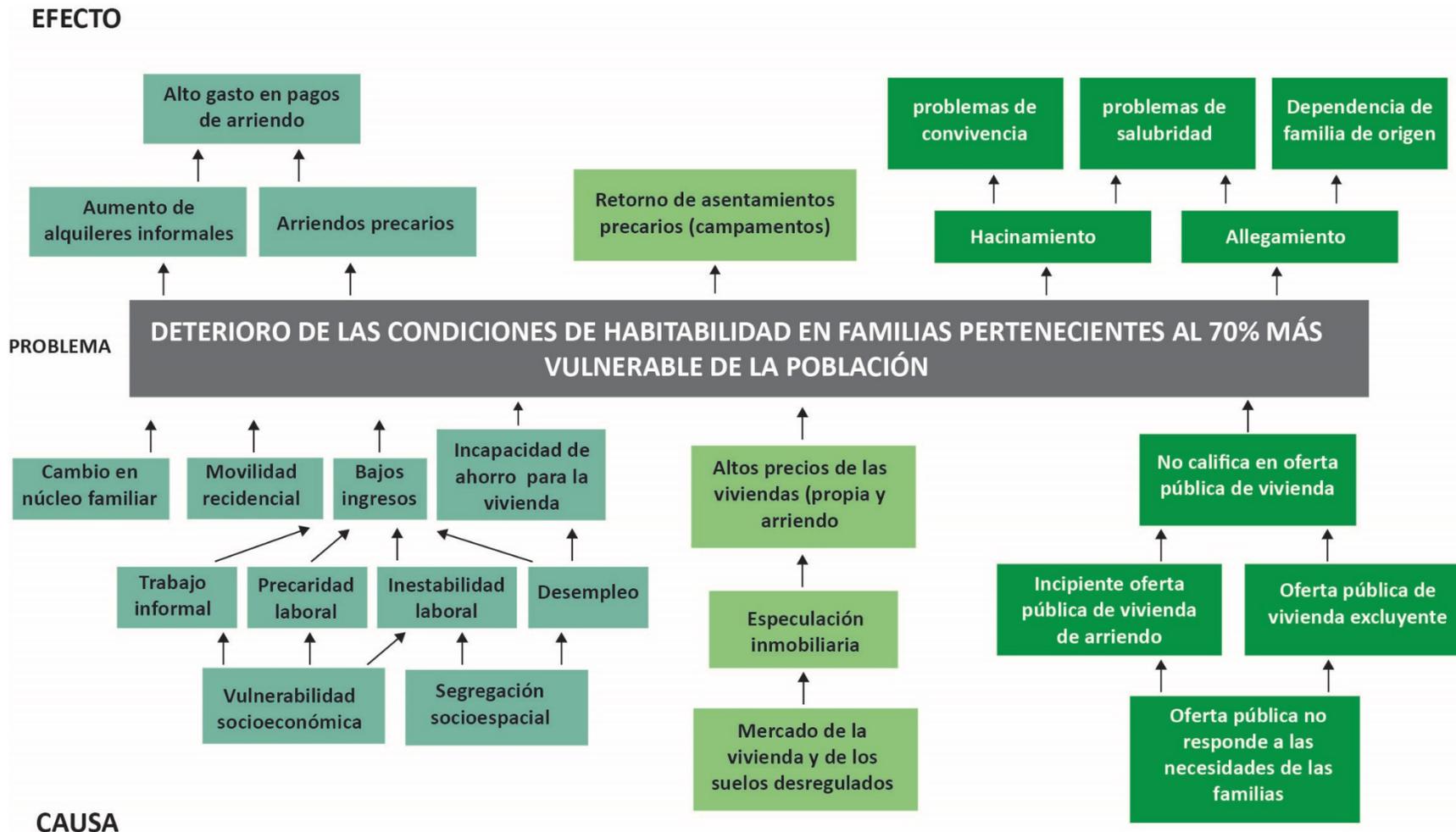
3. Impacto positivo en los ingresos familiares, lo cual permitiría destinar el ahorro por concepto de pago vivienda a otras necesidades básicas o derechamente al ahorro para acceder a una vivienda en propiedad mediante los subsidios regulares:

“Primero, plantear desde el punto de vista del ingreso. Que hoy día nosotros nos encontramos en una situación en donde las familias gastan en promedio, ente el 57 y el 75% de su ingreso familiar en arriendo. Esto daña claramente, las posibilidades de la familia de gastar en otras necesidades básicas como son la alimentación, educación, cultura, medicamentos y por lo tanto creemos que, un beneficio tangible es hacer la vida más fácil. La idea de este arriendo a precio justo, es que nunca exceda del 25% del ingreso familiar.” (Daniel Jadue, Alcalde de Recoleta).

4. Impacto positivo en la economía del tiempo, debido al acortamiento de los desplazamientos y trayectos posibilitado por el factor localización y la buena accesibilidad:

“Estamos hablando de un proyecto que está a dos cuadras del municipio, dos cuadras del metro, conectados a una vialidad estructurante, donde hay colegios, donde hay comercio cierto, o sea, no es un proyecto que está aislado en un lugar, en un terreno desarticulado de la red de la ciudad, sino que, al contrario, está muy bien emplazado. Entonces, hay gastos de desplazamiento que bueno, depende de donde trabajas, pero si trabajas dentro de la comuna o de las comunas más bien pericéntricas, yo creo que hay un ahorro en tiempo y también hay una oportunidad en términos laborales de poder vivir y trabajar relativamente cerca, o sea, no desplazarse más de media hora y como media hora de vuelta” (Michel Carles, arquitecto a cargo del Proyecto, Innova Recoleta)”.

Ilustración 2 ESQUEMA CAUSAS Y EFECTOS DEL PROBLEMA: REPRESENTACIÓN DE ÁRBOL DE PROBLEMAS



Fuente: elaboración propia.

PRIORIZACIÓN DE ÁREAS A INTERVENIR

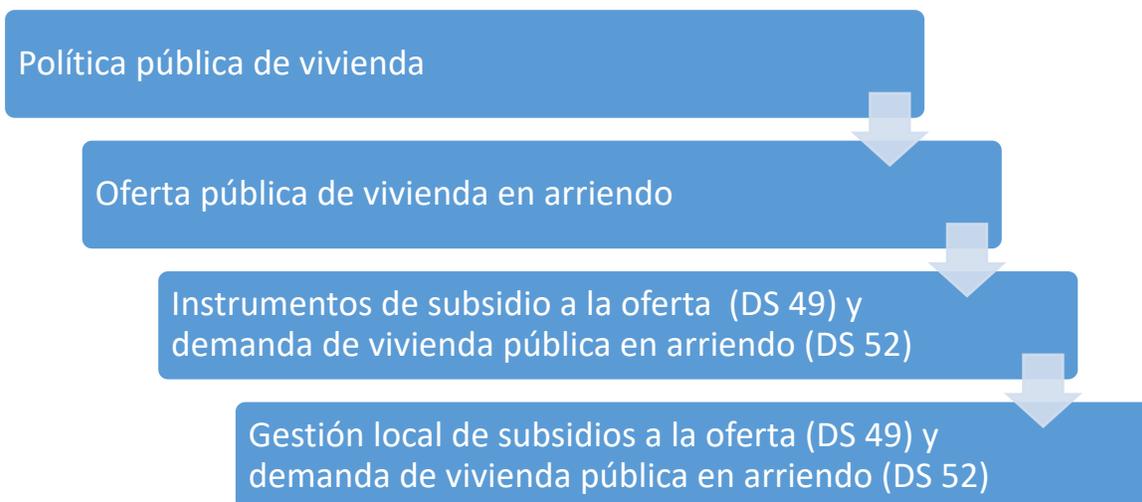
En función del árbol de problemas, el área a intervenir en este proyecto corresponde a la actual oferta de *políticas públicas de vivienda*, y más específicamente, a la *oferta pública de vivienda en arriendo* que, a la fecha, no ha sido absorbida por la institucionalidad como una política pública que tenga un reconocimiento en cuanto a su necesidad y urgencia, ya que sólo ha sido abordada de forma incipiente a través de resoluciones y llamados esporádicos, sujetos a la voluntad del gobierno de turno.

Tal como se demuestra en el árbol de problemas, actualmente la oferta pública no responde a las necesidades de las familias que recurren al arrendamiento como forma de tenencia (permanente o transitoria), cuestión verificable en los bajos niveles de aplicación del subsidio de arriendo DS 52.

En este sentido se vuelve de vital importancia brindar el acceso a la vivienda a las familias que así lo requieran, para disminuir los niveles de déficit cualitativo de las viviendas (producto de allegamiento, hacinamiento y arrendamientos precarios), a través de mecanismos que incentiven la oferta de viviendas en complemento con mecanismos que busquen incidir en la demanda.

A lo largo de esta investigación hemos analizado un modelo de incipiente desarrollo en Chile, basado en la glosa presupuestaria 03 de vivienda que data del año 2017, y a través de la cual se realiza un primer y único llamado para que entidades sin fines de lucro públicas o privadas, para la construcción y oferta de vivienda pública de arriendo, bajo la modalidad de subsidio de doble entrada, basado en la oferta y la demanda.

De acuerdo con lo observado, las áreas prioritarias a desarrollar para el DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE UN MODELO REPLICABLE DE SUBSIDIO HABITACIONAL DE ARRIENDO PÚBLICO Y GESTIÓN LOCAL, A PARTIR DEL ANÁLISIS DEL “PROYECTO DE LA INMOBILIARIA POPULAR” DE LA COMUNA DE RECOLETA son:



PLAN ESTRATÉGICO

OBJETIVO GENERAL DEL PROYECTO	<i>Diseñar e implementar un modelo replicable de subsidio habitacional en arriendo, de interés social y gestión local.</i>
--------------------------------------	--

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	ACCIONES	INDICADORES
<p>1.Descentralizar la gestión de vivienda pública en arriendo a partir de la creación de un Departamento de Gestión de Vivienda Pública en Arriendo Municipal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -El Estado brinda financiamiento el acceso a la vivienda pública en arriendo a través de aporte directo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de un instrumento de subsidio de doble entrada (a la oferta como a la demanda). -Los subsidios y reglamentos dispuestos para efectos de financiamiento serán el Decreto Supremo 49 y Decreto Supremo 52. -El Gobierno local de La Pintana asume el rol de gestionar el acceso a la vivienda pública en arriendo a través de la creación de un Departamentos de Gestión de Vivienda Pública en Arriendo. -El Gobierno local de la Pintana asume el rol de gestionar el suelo público comunal a través de la creación de un banco de terrenos municipales, transferido por otras entidades públicas, destinados al emplazamiento de vivienda pública en arriendo. -La Municipalidad estará obligada a disponer las viviendas para beneficiarios del subsidio de arriendo DS 52 por al menos 30 años, luego de este tiempo el inmueble pasará a ser patrimonio de la comuna. -Los procesos de gestión de la oferta como la demanda de arriendo público, recaerán en las municipalidades (Departamentos de Gestión de Vivienda Pública en Arriendo). -El Departamento de Gestión de Vivienda Pública asumirá las siguientes funciones: 	<p>Departamento de Gestión de Vivienda pública en Arriendo Municipal.</p>

	<p>1.Recepcionar los recursos provenientes del Estado Central y administrar, con el fin de concretar la creación de vivienda pública en arriendo, así como distribuir los recursos por concepto de subsidio de arriendo en la población objetivo.</p> <p>2.Gestionar el llamado a subsidio de arriendo en cada comuna y de llevar adelante los procesos de selección y adjudicación de los beneficiarios.</p> <p>3.Llevar a cabo los procesos de licitación pública para la edificación de conjuntos habitacionales públicos en arriendo, asumiendo el rol de fiscalizador del cumplimiento de la obra.</p> <p>4.Gestionar la disponibilidad de suelo público en la comuna que posibilite la planificación urbana, resguardando los criterios de localización e integración en la trama urbana de las viviendas en arriendo.</p> <p>5. Promover la integración socio-urbana a escala local de las viviendas en arriendo a través de las construcciones emplazadas en suelos bien conectados mediante densificación urbana.</p>	
<p>2.Dotar de capacidad técnica y recursos económicos (vía aporte directo del MINVU) para la puesta en marcha del Departamento de Gestión de Vivienda Pública.</p>	<p>-El funcionamiento de los Departamentos de Gestión de Vivienda Pública deberá estar sujeta a la transmisión directa inicial de recursos provenientes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.</p> <p>-Este aporte directo será destinado a la implementación en términos de recursos humanos y operativos de los Departamentos de Gestión de Vivienda Pública en Arriendo, mientras la entidad local tenga la capacidad de autosustentarse mediante la recaudación de recursos por concepto de los arrendamientos de las viviendas. Esta medida se propone fundamentalmente para igualar el acceso a ser productores de vivienda pública en arriendo, sin que las disparidades actualmente entre gobiernos locales en cuanto al acceso a recursos sea un impedimento.</p>	<p>Porcentaje de financiamiento de puesta en marcha y operación inicial del Departamento de Gestión de Vivienda Pública en Arriendo.</p>

<p>3.Implementar procesos de gestión local de vivienda de arriendo público, en función de las disposiciones reglamentarias de los Subsidios DS 49 y DS 52.</p>	<p>-El Departamento de Gestión de Vivienda Pública en Arriendo se hará cargo de los procesos de gestión de vivienda pública en arriendo de acuerdo a las regulaciones que se establecen en subsidios DS49 y DS 52, a saber:</p> <p>-Proceso de postulación y supervisión del cumplimiento de todas las disposiciones relativas al subsidio DS 49 en el proceso de construcción de las obras.</p> <p>-Regulación de los precios de los arriendos: El cual se ejecutará en conformidad a lo establecido por el MINVU a través de la aplicación del Subsidio de Arriendo DS 52, por lo tanto, el precio de la renta a cancelar no es de carácter fijo y será en función de los ingresos de cada familia postulante, equivaliendo como máximo al 25% del ingreso familiar.</p> <p>-Administración y mantención de los Recintos Habitacionales: Debiendo velar por la elaboración y cumplimiento de los siguientes planes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan de Mantención del Inmueble: donde se estipulen el valor de las rentas según tipología de la vivienda y el ingreso de cada familia. ✓ Plan de administración, operación y mantención preventiva y correctiva periódica del inmueble: Donde se estipule el rol y actividades de la administración, frecuencias de mantenciones correctivas y preventivas. ✓ Plan de verificación de la adecuada ocupación del inmueble: Donde se estipulen los derechos y deberes de los habitantes de las viviendas y las posibles sanciones de incumplimiento. ✓ Plan de emergencias y siniestros: Donde se estipule el <i>modus operandi</i> en el caso de familias que se vean impedidas de pagar el alquiler. 	<p>Porcentaje de procesos de gestión local de vivienda de arriendo público implementados.</p>
---	--	---

- Las obligaciones de la administración serán:

- ✓ Llevar el proceso de selección
- ✓ Suscribir los contratos con las familias beneficiarias
- ✓ Mantención del inmueble
- ✓ Capacitación de los arrendatarios
- ✓ Verificar la adecuada ocupación de las viviendas
- ✓ Incentivar la participación y asociatividad de los beneficiarios en espacios comunes de convivencia vecinal
- ✓ Liderar y coordinar proyectos de mejora residencial

- Financiamiento la mantención: Será integrado en el valor de arriendo de las viviendas, por lo tanto, no supondrá un cobro adicional a las familias beneficiarias. Será el Departamento de Gestión de Vivienda Municipal, la entidad que a través de la Administración, llevará adelante las tareas de recaudación y reinversión de los recursos monetarios captados por concepto de alquiler. Los ítems de reinversión serán:

- ✓ Mantención de espacios comunes
- ✓ Recursos Humanos
- ✓ Mantención correctiva
- ✓ Mantención preventiva
- ✓ Imprevistos

-Procesos de la administración del inmueble: Recaerá en la entidad municipal, la cual será responsable de administrar, operar y mantener tanto el edificio como las unidades de vivienda. Deberá cubrir las necesidades de:

- ✓ Cuidado
- ✓ Mantención
- ✓ Mejoramiento
- ✓ Aseo
- ✓ pago de servicios comunes y otro consumo
- ✓ Pago de personal administrativo del inmueble y seguros

Lo anterior será financiado en su totalidad por el monto reinvertido, no pudiendo ser menos que el 50% del total de lo recaudado.

-Proceso de postulación de selección de arrendatarios, los cuales deben responder a los siguientes criterios:

- ✓ Ser mayor de 18 años
- ✓ Contar con un núcleo familiar que contemple al cónyuge o hijo
- ✓ No ser propietario de una vivienda, no poseer subsidio habitacional los integrantes de la familia
- ✓ Pertenecer hasta el 70% del tramo de vulnerabilidad social
- ✓ Contar con un ingreso máximo de 25 UF

Serán priorizados: Mujeres expuestas a VIF (Violencia Intra Familiar), personas en situación de calle, egresados/as del Servicio Nacional de Menores (SENAME), familias migrantes con problemas de hacinamiento crítico.

-Proceso de contratación de arriendo: Donde quede establecido la durabilidad del arriendo, los precios de las viviendas en arriendo, asegurando un mercado asequible y estable, especialmente ante desalojos y alzas de los precios del mercado (en este caso sujetos a regulación de la entidad pública). En el contrato de arriendo también se fijan los derechos y deberes de las partes.

-Regulación de problemas de arriendo y seguridad de la tenencia de vivienda social en arriendo: A través de un sistema de seguimiento de los contratos con el propósito de evitar fenómenos de subarrendamiento, las cuales quedarán sujetas a multas en caso de incumplimiento de la cantidad máxima de personas habitantes del inmueble declaradas en el contrato de arrendamiento.

-Seguridad de la tenencia en arriendo: Se dispondrá de un Fondo de Seguridad de la Tenencia destinado a la cobertura de pago de arriendo total o parcial, en el caso de arrendatarios que, por algunas circunstancias o siniestro, no tengan la posibilidad de pagar el arriendo. Esta medida representará un seguro social no reembolsable por el arrendatario afectado, ya que deberá acreditarse la ocurrencia del evento o siniestro. La seguridad en la tenencia de las viviendas cubrirá los casos fundados de vulnerabilidad social, debidamente autorizados por el SERVIU. La entidad comunal asume la responsabilidad en caso de que se hayan aceptado una rebaja en la renta mínima de arrendamiento, debiendo solventar el monto de reinversión comprometido al momento de la postulación, debiendo ser mantenido.

-Procesos de habilitación social: Mediante la ejecución de talleres a los futuros arrendatarios acerca del cuidado y mantención de la vivienda, derechos y deberes de la vida en comunidad, tenencia de la vivienda y planes de emergencia.

Para la implementación y replicabilidad de UN MODELO REPLICABLE DE SUBSIDIO HABITACIONAL DE ARRIENDO PÚBLICO Y GESTIÓN LOCAL, a continuación, se presenta la propuesta de implementación de dicho modelo en el **“Proyecto Habitacional La Platina”** en la Comuna de La Pintana, Región Metropolitana.

En consideración a la misión declarada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cual tiene como mandato recuperar la ciudad, poniendo en el centro de su misión la integración social, avanzando hacia una calidad de vida urbana y habitacional, que responda no solo a las nuevas necesidades y demandas de los chilenos, sino también al compromiso con la sostenibilidad de la inversión pública, el medioambiente y la economía del país, con foco en la calidad de vida de las personas más vulnerables, pero también de los sectores medios.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ha planteado dentro de sus Objetivos Estratégicos la realización de acciones concretas que permitan materializar a corto plazo las directrices de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU)⁵. El objetivo 1.3.1 PNDU, señala que no solo se debe considerar “el valor del suelo y el costo directo de la construcción, sino también los beneficios y costos para los futuros residentes y la sociedad, incluyendo la localización e integración urbana del terreno, la calidad del conjunto, la durabilidad, mantención, operación y posible ampliación de las viviendas, los costos en tiempo y dinero del traslado, la dotación de equipamiento y servicios públicos”. Por esto, y para responder a la alta demanda habitacional, “Planes Urbanos Habitacionales” son gestionados en la mayoría de las regiones del país, donde además de entregar soluciones habitacionales, se dotará de equipamiento y áreas verdes, evitando “el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana” (objetivo 1.3 PNDU).

En esta línea, desde el año 2015, una serie de Planes Maestros Urbano Habitacionales han sido elaborados por el SERVIU Metropolitano, con el objetivo de mejorar los estándares de vida de las personas y de la propia ciudad, diseñados bajo una visión estratégica del lugar, sumando más de 150 hectáreas de suelo urbano, planificado y diseñado. En este contexto, SERVIU Metropolitano adquiere durante el año 2020 una parte de los terrenos pertenecientes al Fundo La Platina de 272 hectáreas aprox., propiedad del Instituto de Investigación Agropecuaria (INIA), ubicado en la comuna de La Pintana. Este territorio, es parte de la Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago MPRMS-117- La Platina; aprobado en 2019, modificación, que tuvo por objetivo revitalizar estas áreas a partir de nuevas normas urbanísticas que respondieran a las necesidades del territorio. En este contexto, ha sido tarea de SERVIU Metropolitano desarrollar un Plan Maestro Habitacional de mayor escala que considere lineamientos de planificación y desarrollo urbano con el objetivo de generar proyectos habitacionales de calidad asegurando un estándar adecuado e integrando equipamientos, servicios, comercios y áreas verdes.

En la presente memoria, se detallará el **“Proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30”** el cual forma parte del “Proyecto Urbano Habitacional (PUH) La Platina”. Antes de detallar el proyecto, es necesario hacer referencia al terreno del ex Fundo La Platina y al contexto histórico del terreno.

⁵ Política Nacional de Desarrollo Urbano, (MINVU , 2014).

Sobre el terreno Ex fundo La Platina

El territorio que en el cual se emplazará el Plan Urbano Habitacional La Platina, está ubicado en la zona sur de Santiago en la comuna de La Pintana, parte del Ex Fundo La Platina el cual durante años en su totalidad fue propiedad del Instituto de Investigación Agropecuaria (INIA).

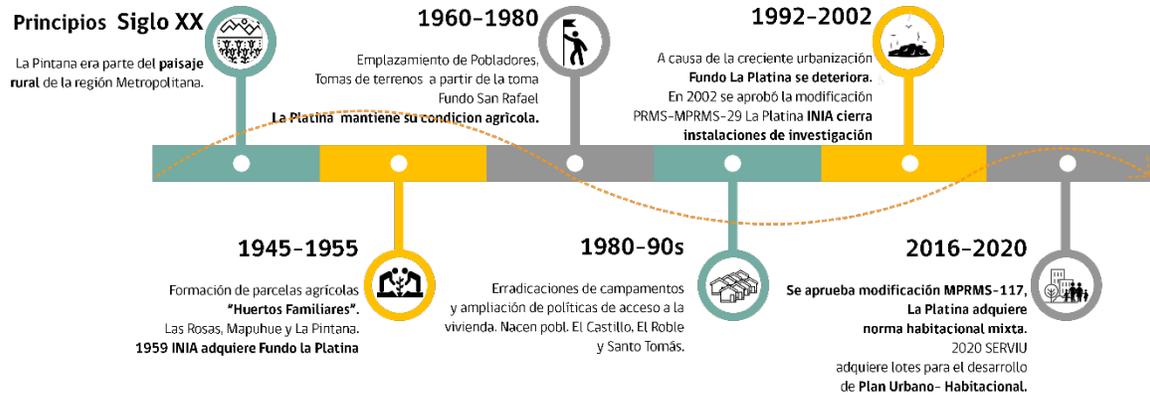
Este territorio, ha sido parte de distintos cambios y procesos de urbanización de la ciudad a lo largo de la historia, los que han impactado en su condición de abandono y de barrera urbana que presenta en la actualidad, pero también en su identidad y relevancia medio ambiental. La actual modificación normativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago MPRMS-117- La Platina, se presenta como una nueva oportunidad para revitalizar el sector a partir de distintos desarrollos urbano habitacionales que tendrán un impacto tanto a nivel metropolitano como local, dentro de estos, está el presente Plan Urbano Habitacional La Platina.

A continuación, se describen de manera acotada los antecedentes del contexto Histórico, Metropolitano e Intercomunal y Local, los cuales son de importancia para considerar en el desarrollo de los proyectos habitacionales que forman parte del Plan Urbano Habitacional mayor, ya que la resolución y configuración espacial de los proyectos tendrán impacto directo en las distintas escalas de Vivienda, Barrio y Ciudad.



Contexto histórico

El contexto urbano en el cual se emplaza el Ex fundo La Platina, ha sido parte de diversos cambios en su configuración a lo largo de los años, los que han tenido impacto en las condiciones actuales de este territorio. La zona sur de Santiago donde se ubica la comuna de La Pintana fue hasta mediados del siglo XX parte del paisaje rural de la región metropolitana. A partir de los años 50, se comienza a poblar el sector mediante la política de los llamados “huertos urbanos” donde se entregaron parcelas a familias para que trabajaran en su cultivo (SEREMI RM, 2019).

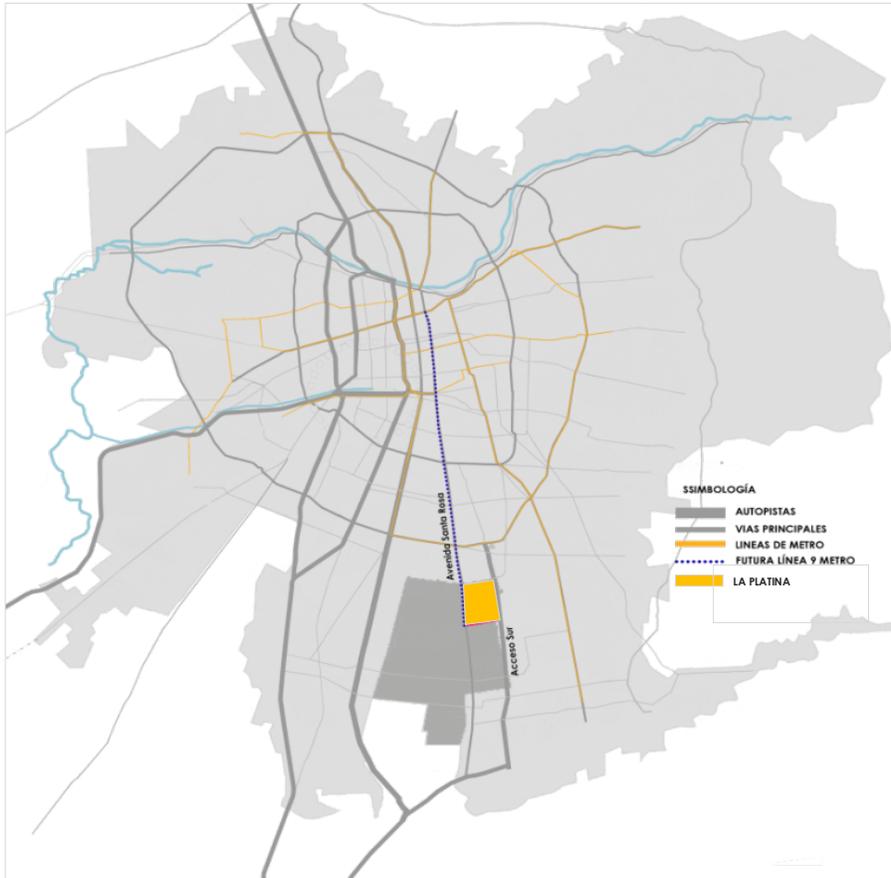


Esquema 1: Esquema de transformación del contexto urbano de la Platina, elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos, basado en la Memoria explicativa Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago MPRMS-117 La Platina.

El presente año SERVIU Metropolitano adquiere 272 há aproximadamente de superficie del Ex Fundo La Platina de propiedad de INIA, terrenos que han sido destinados para el desarrollo de un parque de escala Metropolitana, lotes de equipamientos y conjuntos habitacionales que permitan revertir las condiciones de deterioro, déficit y desconexión del sector con el resto de la ciudad, a partir de su planificación por medio del Plan Urbano Habitacional La Platina.

Contexto Metropolitano e intercomunal

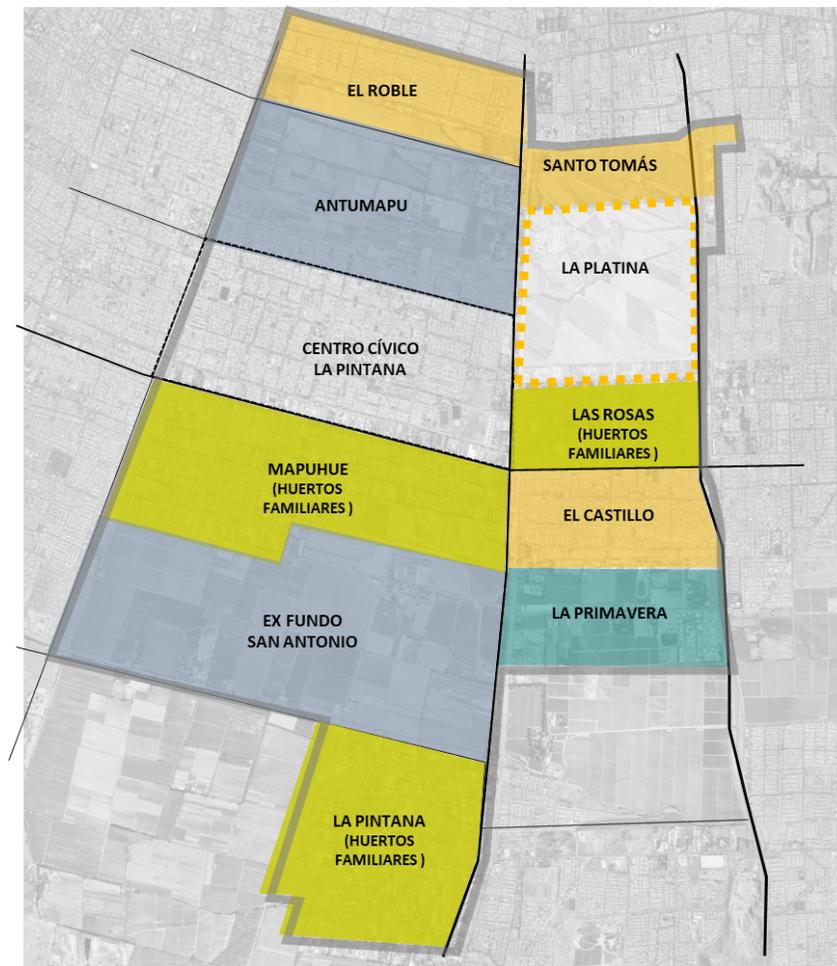
El área de intervención en la que se ubicarán los proyectos habitacionales del presente proyecto, está emplazada en la zona sur de Santiago, en la comuna de La Pintana, la cual limita con las comunas de San Ramón, La Granja, La Florida, Puente Alto, San Bernardo y El Bosque. Este sector, presenta buenas condiciones de accesibilidad a escala metropolitana e intercomunal, dadas por Av. Santa Rosa como corredor de transporte público y por la autopista Acceso Sur como vía rápida de transporte vehicular.



Esquema 2: Esquema de ubicación contexto Metropolitano e intercomunal. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos.

Estructura comunal

La configuración del entorno comunal que rodea el sector de la Platina fue conformada a partir de distintas políticas habitacionales desde los años 50, este proceso le otorgó una configuración sectorizada dividida en diversas villas y poblaciones, con diversas tramas urbanas. Sin embargo, muchas de estas urbanizaciones concentran sectores altamente poblados como son los sectores Santo Tomás, El castillos y el Roble, con altos índices de hacinamiento e inseguridad. Asimismo, es posible evidenciar dos situaciones opuestas en los límites de La Platina, por un lado las poblaciones del sector norte de la comuna La Pintana y de Puente Alto tienen una gran densidad poblacional, y un grano urbano homogéneo y denso. Mientras que al sur en el sector las Rosas (ex huertos familiares) se presenta una densidad muy baja, con un grano heterogéneo y disperso.



Esquema 5: Esquema Estructura Comunal. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos, en base a PLADECO La Pintana 2012-2016.

Caracterización del sector de intervención “Fundo La Platina”

El sector de La Platina limita por el norte con la calle Observatorio, por el oriente con Acceso Sur, hacia el poniente con Av. Santa Rosa y hacia el sur limita directamente con el sector residencial denominado “Huertos Familiares Las Rosas”, compuesto por viviendas ubicadas en terrenos de 5.000mt², con una densidad poblacional inferior a 15 hab. /Ha) (SEREMI RM, 2019).



Fuente: Imagen aérea Fundo La Platina, Departamento de Gestión Inmobiliaria, SERVIU RM.

El sector del Fundo la Platina fue parte de la modificación al del Plan Regulador Metropolitano de Santiago el año 2018 (MPRMS 17-117- La Platina). Esta modificación, abarcó una superficie total de 320 hectáreas aproximadamente, de las cuales 272 ha aproximadamente corresponden al fundo la Platina propiedad total en ese entonces del Instituto de Investigación Agrícola INIA.

El objetivo de esta modificación fue otorgar un contexto normativo para el desarrollo urbano de este sector, destacando su potencial como pieza urbana dentro de la comuna. Estas zonas quedaron definidas bajo en:

- dos zonas de uso mixto
- una zona de equipamiento exclusivo
- una zona especial
- una zona destinada a área verde Intercomunal
- una zona de área verde intercomunal Parque La Platina

Sobre el Plan Urbano Habitacional La Platina

El Plan Urbano Habitacional La Platina pertenece a la serie de Planes Maestros Urbanos Habitacionales (PUH) que han sido elaborados por el SERVIU Metropolitano desde el año 2015, en línea con los objetivos estratégicos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo anteriormente mencionados. El desarrollo de este plan consiste en la reconversión de aproximadamente 272 ha de superficie compuesta por 14 lotes, donde se desarrollaran sectores residenciales, con sus respectivas cesiones de áreas verdes, equipamiento, servicios y vialidades que albergarán a familias vulnerables y de sectores medios de la región.

Los lotes pertenecientes al PUH La Platina en su totalidad son los siguientes:

Lote 10, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 29, 30 y los lotes P1, P2 Y P3.

Clasificados en:

- Lotes Habitacionales densidad baja (ZHM): 10, 13, 21, 25, 26, 29 y 30.
- Lotes Habitacionales densidad media (ZHM1): 17 y 18.
- Lotes Equipamiento (ZE): 19 Y 20.
- Lotes Parque La Platina: P1, P2 Y P3 (área verde intercomunal)



Esquema 15: Zonificación general lotes pertenecientes a SERVIU RM, basado en Plano de subdivisión Predial Fundo la Platina, DUPLA e imagen satelital de Google Earth. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelo

Objetivo principal del PUH La Platina

Considerando los antecedentes previos mencionados sobre el sector Ex fundo La Platina, lugar donde se emplazarán los proyectos pertenecientes al presente Plan Urbano Habitacional, sumando la escala de la intervención y el impacto que este tendrá en la ciudad y la calidad de vida de sus futuros habitantes. El desarrollo de un Plan Urbano Habitacional de esta envergadura, requiere estar a la altura de los desafíos actuales que presentan nuestras ciudades y su complejidad, como también alinearse con las políticas urbanas tanto a nivel internacionales como locales. Es por esto, que el objetivo principal del Plan Urbano Habitacional La Platina es:

“Crear **una ciudad y comunidades sostenibles**, a través de un diseño urbano basado en la ecología y responsabilidad medioambiental, para generar asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”.

Para esto, este objetivo está en línea con los desafíos de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible⁶ que plantea en su objetivo nº 11 que plantea “Lograr que las ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. Asimismo, se alinea con el objetivo 1.3.1 de la Política Nacional de Desarrollo Urbano⁷, que señala que no solo se debe considerar “el valor del suelo y el costo directo de la construcción, sino también los beneficios y costos para los futuros residentes y la sociedad, incluyendo la localización e integración urbana del terreno, la calidad del conjunto, la durabilidad, mantención, operación y posible ampliación de las viviendas, los costos entiempos y dinero del traslado, la dotación de equipamiento y servicios públicos”, evitando “el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana”.



Fuente: Imagen aérea Fundo La Platina, Departamento de Gestión Inmobiliaria, SERVIU RM.

⁶ Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, ONU (2015).

⁷ Política Nacional de Desarrollo Urbano, MINVU (2014).

Consideraciones principales del Plan Urbano Habitacional La Platina

A continuación se presentan las principales intenciones de diseño del Plan Maestro La Platina que permiten dar integración y continuidad a los proyectos:

- Eje conector entre conjuntos habitacionales y pulmón verde Parque La Platina.
- Zona de remate en encuentro de eje conector con el Parque La Platina.
- Configuración de manzanas mixtas conformando “microbarrios” con acceso a áreas verdes y equipamientos respectivos.
- Borde de mitigación para reducir impacto de la autopista acceso sur en sector oriente.
- Eje conector entre Zona equipamientos de mayor escala y conjuntos habitacionales.
- Otorgar continuidad a calle 8 a modo de integrar y conectar lotes del sector sur.
- Distanciamiento a franja lote MOP.



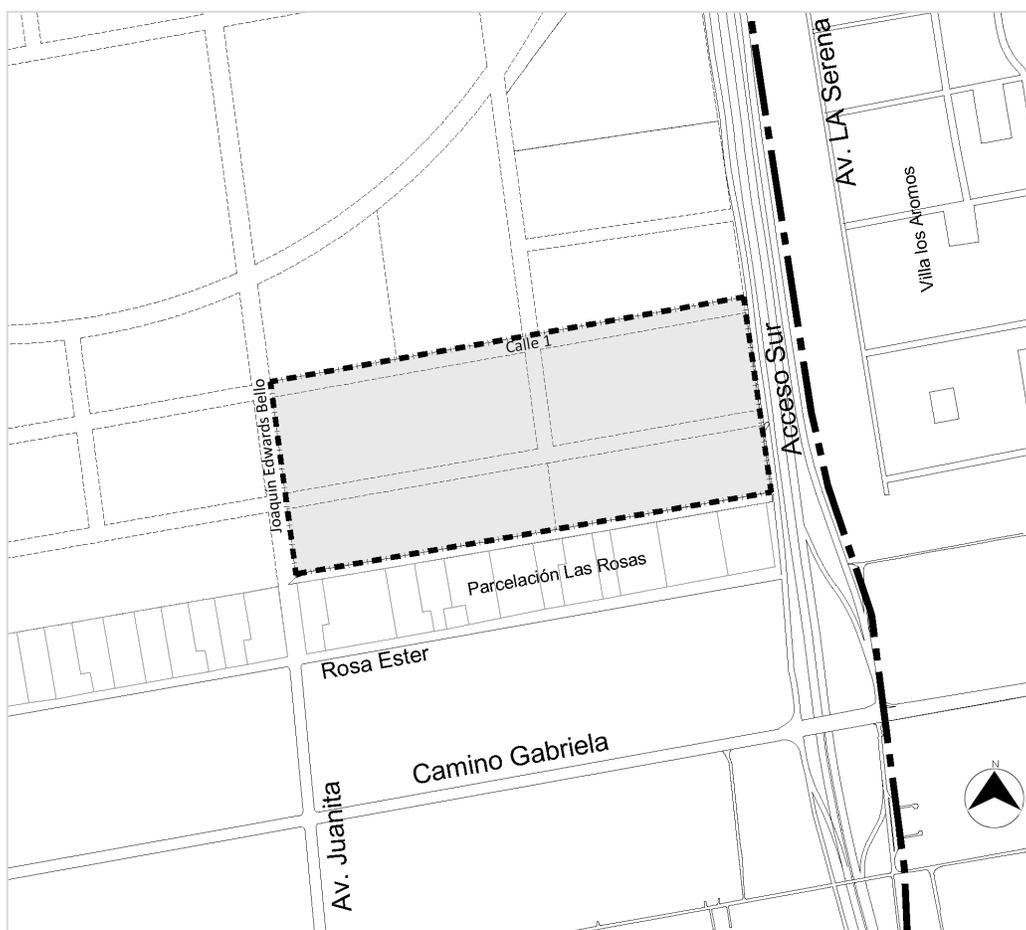
Esquema 16: Esquema de intenciones general Plan Maestro La Platina. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos, SERVIU RM.

El proyecto

El “**Proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30**”, está emplazado en un sector de la comuna de La Pintana que sufrió una modificación normativa en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago “MPRMS 17-117- La Platina”, así como también, el presente proyecto forma parte de una propuesta de planificación mayor “Plan Urbano Habitacional La Platina”. De estos dos factores, se desprenden condicionantes obligatorias que el “Proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30” debe considerar en su diseño y ejecución. Asimismo, en este capítulo se presenta una zonificación referencial para el proyecto, acompañado de un estudio de referentes de tipologías de viviendas y espacios públicos que pueden orientar el diseño del proyecto.

Descripción general del proyecto

El proyecto se encuentra ubicado en el borde sur oriente del Fundo la Platina, en la comuna de la Pintana, los lotes pertenecientes a este proyecto limitan por el oriente con la autopista Acceso Sur; por el sur deslinda con el sector de parcelación Las Rosas; por el norte con calle 1 y por el poniente con la calle Joaquín Edwards Bello, estas dos últimas calles están proyectadas en la modificación MPRMS 17-117- La Platina.



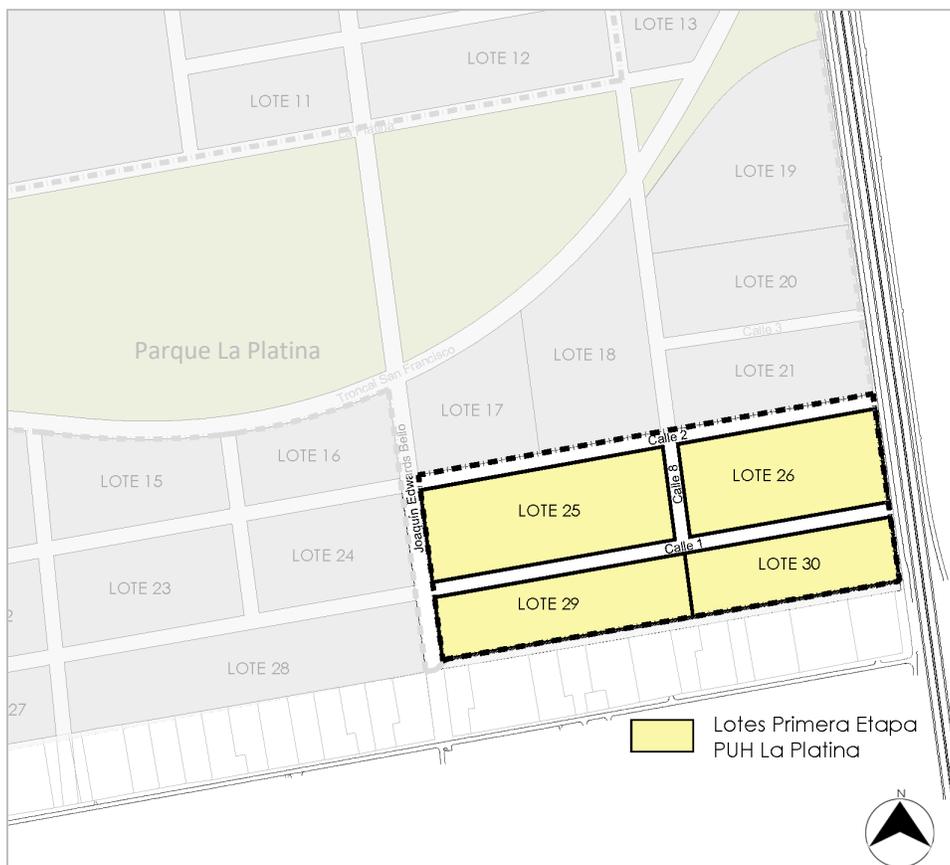
Esquema 18: Esquema Ubicación del proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30”. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos, SERVIU RM.

A continuación, se detallan las condiciones generales que presenta el “Proyecto Habitacional la Platina lotes 25, 26, 29 y 30”, el cual se compone de 4 lotes:

Lote	Polígono	Superficie lote m2
25	25a-25b-25c-25d-25a	61.944,15
26	26a-U'-D'''-26b-26a	50.937,05
29	29-B''-F'''-H''-29b-29a	43.621,90
30	B''-E''-I''-F''-B''	41.518,46
Total superficie aproximada		192.975,15 m2

Nota: Los números de lotes, superficies y nombres de polígonos están en base al proyecto de Subdivisión Predial Fundo La Platina, DUPLA.

Para el proyecto se estima una cabida mínima a desarrollar de 1.100 viviendas, considerando viviendas y departamentos de 3 pisos para sectores vulnerables según lo establecido en el programa Fondo Solidario de elección de la vivienda D.S nº 49 2011 (V. y U.).



Esquema 19: Esquema lotes primera etapa PUH. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos, SERVIU RM.

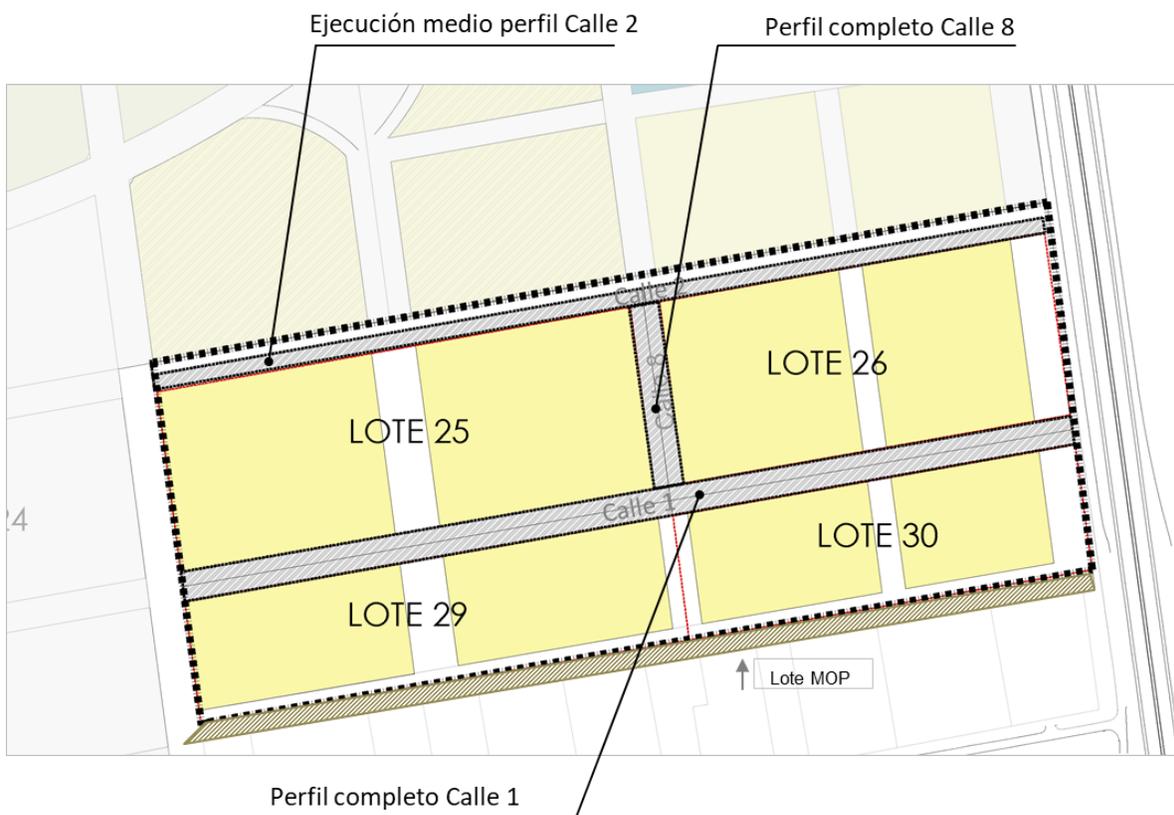
Exigencias de diseño del proyecto

Como se mencionó anteriormente, el presente “Proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30” debe considerar como parte de su diseño vialidades vinculadas a la modificación MPRMS 17-117- La Platina, como también se deben considerar elementos asociados al “Plan Urbano Habitacional La Platina”. Estas exigencias se describen a continuación:

Bienes Nacionales de Uso Público a ejecutar (vinculado a MPRMS)

El proyecto debe considerar la Ejecución de las siguientes vialidades grabadas como Bienes Nacionales de Uso Público en el instrumento de Planificación correspondiente (MPRMS 17-117- La Platina):

- Ejecución medio perfil Calle 2
- Ejecución perfil completo Calle 1
- Ejecución perfil completo Calle 8

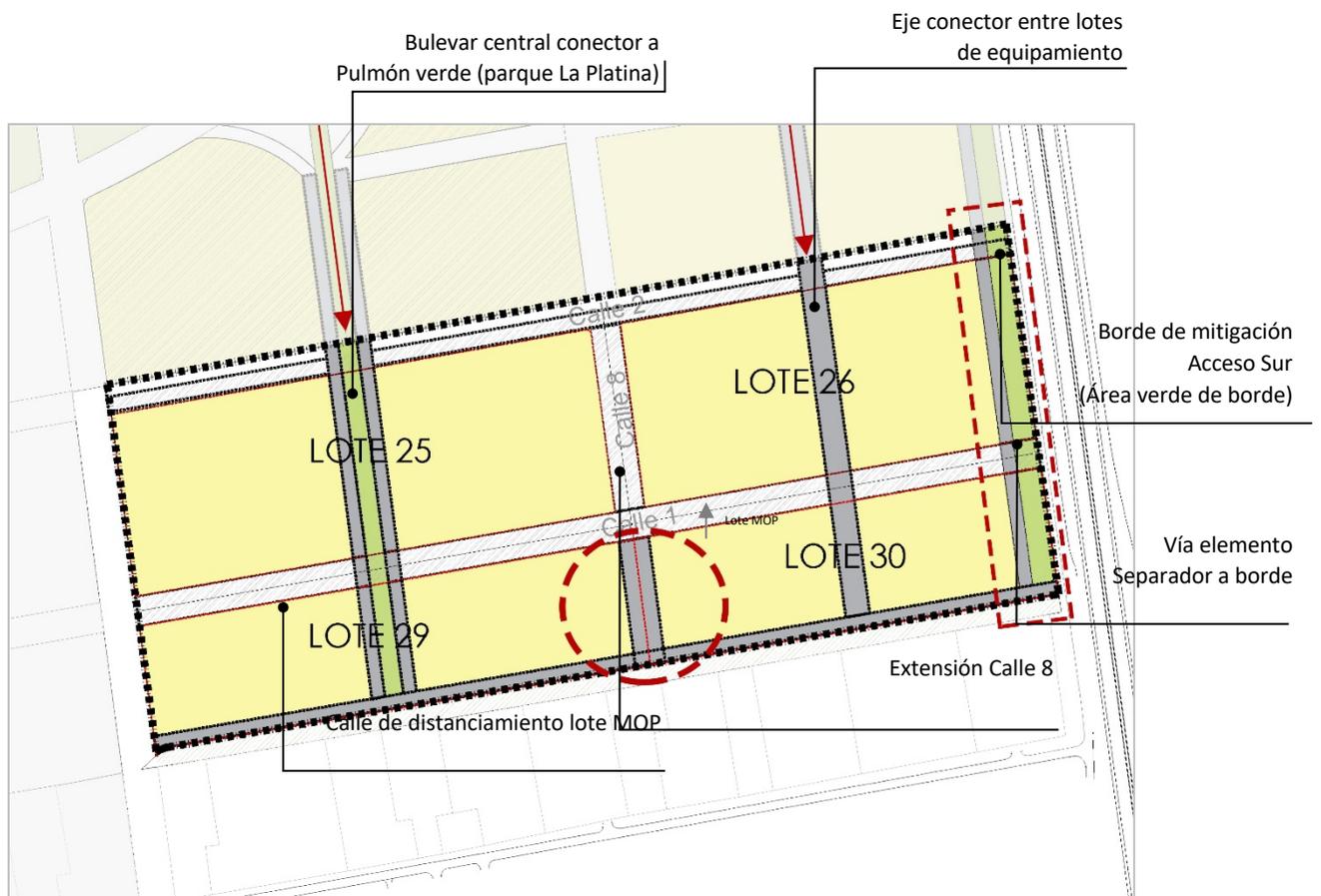


Esquema 20: Esquema de Bienes Nacionales de uso público a ejecutar (vinculado a MPRMS) “Proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30”. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos, SERVIU RM.

Infraestructura adicional (vinculado a Plan Maestro La Platina)

En concordancia con lo señalado en el Capítulo número 4 de la presente memoria explicativa, el “Proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30” debe considerar en su diseño y ejecución infraestructuras que son parte de la planificación mayor “Plan Urbano Habitacional La Platina”. A partir de estos elementos, se podrá generar integración y dar continuidad al presente proyecto con el resto de los conjuntos habitacionales que se ejecutarán en el futuro y, además, se podrá mitigar el impacto de la autopista Acceso Sur y las externalidades que podría genera la franja de expropiación MOP ubicada al sur del proyecto. Las infraestructuras exigidas son las siguientes:

- Bulevar central
- Eje conector entre lotes de equipamiento
- Extensión calle 8
- Calle distanciamiento lote MOP
- Borde de mitigación Acceso Sur
- Vía de elemento separador a borde lote MOP



Esquema 21: Esquema de Infraestructura adicional (vinculado a Plan Maestro La Platina) “Proyecto Habitacional La Platina lotes 25, 26, 29 y 30”. Elaborado por el Departamento de Gestión Inmobiliaria, equipo de Gestión de Suelos, SERVIU RM.

Especificaciones de implementación del Modelo de Gestión de Vivienda en Arriendo Público en Sector La Platina, Comuna de la Pintana, Región Metropolitana:

-El público objetivo corresponde al 70% de la población más vulnerable de la comuna de la Pintana (mantención de este criterio respecto al sistema actual).

-La duración del tiempo de alquiler (actualmente 5 años, sin renovación) con posibilidades de renovación en función de una evaluación del comportamiento del arrendatario (pagos de alquiler al día, participación de reuniones de administración y pago de gastos comunes al día).

- Este proyecto contempla un máximo de viviendas a concurso que varía entre 1196 y un mínimo de 1100 viviendas, las cuales serán financiadas bajo el Subsidio DS49.

- El proyecto que contempla 12 edificios con un total de 582 departamentos, conformado en un primer piso departamentos y segundo piso departamentos duplex (de dos pisos).

-Los edificios tienen un aproximado de 48 departamentos, de los cuales se destinaría un % a viviendas en arriendo según los criterios que establece el Subsidio de Arriendo DS 52.

-Con el objeto de replicar el modelo de la Inmobiliaria Popular de Recoleta se destinarían inicialmente 4 edificios para arriendo público, los cuales serían gestionados desde la Municipalidad de la Pintana, con la asesoría técnica del SERVIU Metropolitano.

-La iniciativa contempla 192 familias beneficiarias de un subsidio de arriendo, cuyo valor no superará el 25% de los ingresos familiares por un total de 5 años.

-Los actores que participarán del modelo de gestión serán el MINVU, SERVIU, Municipalidad de la Pintana y beneficiarios del subsidio de arriendo.

- El rol del sector público en este proyecto será desde el financiamiento (MINVU), regulación (MINVU- Municipalidad), mecanismos de fiscalización (SERVIU) y sanción (SERVIU), además de la gestión del modelo de vivienda en arriendo (Municipalidad).

-Adicionalmente, debemos señalar que en el Proyecto habitacional La Platina no sólo está contemplada la edificación de viviendas bajo del Subsidio DS49, ya que también contempla en los lotes 17 y 18 la edificación de 2 torres con financiamiento correspondiente al Decreto Supremo de Integración Territorial DS 19 (dirigido a sectores medios).

-Vale destacar que el DS19 (a diferencia del DS49) incorpora un componente de mixtura social, específicamente con la integración de al menos un 20% de familias que se encuentren en el 50% más vulnerable de la población, lo cual posibilitaría la integración física de distintos grupos sociales en el mismo territorio, además de los criterios de integración dispuestos para dicho programa en cuanto a estar localizados en zonas con acceso a servicios de la comuna, tales como establecimientos educacionales, transporte público, equipamiento comercial, deportivo o cultural, áreas verdes, en tanto beneficios a las familias quienes logran desarrollar un estilo de vida de bajo costo al no tener que incurrir en gastos de movilización colectiva, compra de vehículos, necesidad de grandes traslados para la vida educacional, recreativa y de salud.

CONCLUSIONES

A través de la presente investigación nos hemos propuesto ahondar en el modelo de gestión de vivienda pública en arriendo de la Inmobiliaria Popular de Recoleta, a partir de lo que ha sido la experiencia con el proyecto “Justicia Social 1”.

A partir del análisis del modelo local de gestión habitacional nos hemos propuesto indagar en las implicancias y beneficios que presenta el modelo de gestión local de vivienda en arriendo de la Inmobiliaria Popular, los efectos de este modelo en los procesos de integración socio-urbana, los beneficios reportaría la implementación de este modelo para la economía y el gasto Estatal, de los gobiernos locales y las familias, y finalmente, los beneficios del modelo de gestión local de la vivienda en arriendo de Recoleta respecto al ya existente.

En respuesta a la primera interrogante que dirige esta investigación, sobre las implicancias y beneficios modelo de estudio, podemos señalar que representa una alternativa a la oferta privada que hoy monopoliza el mercado, abriendo nuevas posibilidades respecto al rol disminuido que ha asumido el Estado en esta materia y a la diversificación de la oferta pública de acceso a la vivienda.

Observamos que el actor municipal irrumpe como nuevo actor en la gestión de vivienda pública, del mismo modo que lo hacen los organismos municipales en la experiencia internacional, asumiendo el rol (regulado en la postulación) de construcción de la obra, de gestionar la mantención y administración de las viviendas, de gestionar las postulaciones y de realizar las tareas que den funcionalidad al Conjunto Habitacional, asumiendo un papel clave en la continuidad y sostenibilidad del modelo habitacional de arriendo en el tiempo.

Respecto a los agentes involucrados en el modelo, observamos que, si bien existe interacción entre los actores participantes, su funcionamiento es más bien atomizado. Esta característica amerita la necesidad de desarrollar una gobernanza respecto a la gestión de vivienda, donde se establecieran coordinaciones y se desarrolle un trabajo coordinado y colaborativo en favor de mejores instrumentos de gestión habitacional.

El actor municipal también entra a jugar un rol activo en la gestión del suelo, por ejemplo, a partir de la creación de bancos de suelo, cuyos terrenos van dirigidos a la construcción de vivienda social en arriendo, posibilitando una mayor injerencia en la planificación urbana, bajo en compromiso de corregir los fallos del mercado desregulado de suelos que tuvo como consecuencia los problemas de segregación social.

A pesar de lo anterior, se observa que los instrumentos de financiamiento del modelo estudiado, así como los marcos regulatorios vienen definidos ministerialmente a través del MINVU limitando el espectro de acción municipal en aspectos como la zona geográfica del postulante, el diseño de las viviendas (las tipologías son estandarizadas) y el tiempo de arriendo a las personas beneficiadas.

Observamos que el modelo recoletano se ve en la obligación de ceñirse a los marcos regulatorios implantados desde el Estado Central, respecto a la prolongación de la ayuda estatal en el tiempo con un máximo de 5 años para los beneficiarios de arriendos, respecto a las tipologías de las viviendas y a un estricto marco regulador de las formas de administración y mantención de las viviendas. En este aspecto se observa la necesidad de flexibilizar los mecanismos de control

aplicados a la gestión de vivienda local, ya que no permite que las políticas se ajusten a las necesidades de los beneficiarios, por ejemplo, respecto a la composición del núcleo familiar. Tampoco permite la consolidación de un modelo definitivo de arriendo público como forma alternativa a la tenencia en propiedad, ya que se limita a un tiempo de 5 años de duración mientras las familias tienen la posibilidad de ahorrar para una vivienda definitiva. Sobre los requisitos de administración y mantención, la autonomía de la entidad municipal queda supeditada a la supervigilancia del Serviu.

Otro de los beneficios que representa el modelo de Recoleta, tiene que ver con cubrir la demanda habitacional de aquellos sectores que no alcanzan a figurar dentro de la oferta privada de viviendas, y que por lo tanto quedan excluidos del sistema de acceso a la vivienda en arriendo que satisfaga sus necesidades y cumpla sus expectativas en cuanto a localización y calidad de la vivienda. Este punto es importante en la medida que absorbe la demanda de aquellas familias que viven en condiciones de allegamiento, hacinamiento o asentamientos irregulares al no poder costear arriendos en zonas céntricas de las comunas, donde se concentran principalmente problemas de habitabilidad.

Respecto al rol del sector público, existen serias dudas sobre la continuidad de los instrumentos actuales de financiamiento de este tipo de iniciativas, ya que luego de la primera experiencia del año 2017, esta no ha vuelto a ser financiada ni se han realizado llamados a postulaciones. La discusión que surge en este ámbito tiene que ver con el rol que asume el Estado como entidad que financia la generación de vivienda pública, abriendo un camino inexplorado en un mercado cautivo por el sector privado y caracterizado por severas prácticas especulativas. En este caso la diversificación de la oferta con la incorporación del estado como agente inmobiliario, representa más una amenaza que una oportunidad para el sector privado, y por el contrario, representa una importante oportunidad para actores del sector público como para los potenciales beneficiarios que miran con buenos ojos la iniciativa.

Observamos igualmente que el modelo de la Inmobiliaria Popular integra algunos marcos regulatorios de los precios de viviendas contenidos en los instrumentos subsidiarios vigentes, dando la posibilidad de ejercer una mayor regulación a partir de la oferta y la demanda, a través de un subsidio de oferta conjugado con uno a la demanda, para que los beneficiarios puedan acceder a viviendas de buena calidad y con mejores estándares urbanos que los que actualmente ofrece la política de vivienda.

Como experiencia piloto, el municipio asume un rol activo tanto en la producción de viviendas como en la administración y mantención de las mismas, debiendo proveer de una contraparte técnica que hace el rol de “inmobiliaria pública” con exclusiva dedicación a la gestión de vivienda y suelo público comunal. Este punto es relevante si pensamos en la posibilidad de replicar el modelo, ya que no todas las entidades edilicias cuentan con la capacidad de solventar los gastos de una contraparte técnica, siendo un punto importante para considerar ante proyecciones del modelo.

En respuesta a la segunda interrogante del presente estudio, sobre los beneficios e implicancias del modelo recoletano en los procesos de integración socioespacial, desde una perspectiva multidimensional del estudio de la integración social y urbana, observamos que integra las dimensiones física, relacional, funcional y simbólica. Consideramos que la efectividad así como el impacto del modelo en la integración socioespacial, podrá determinarse después de un tiempo

considerable de ser implementado, no obstante, relevamos la incorporación de las distintas dimensiones de la integración a partir del diseño inicial, puesto en marcha el presente año.

Respecto a la dimensión física y el factor de localización en la trama urbana del modelo recoletano, existió una intencionalidad en el llamado a las postulaciones del subsidio de oferta en las zonas céntricas y pericentrales de la región Metropolitana, precisamente con la intención de insertar a los beneficiarios en buenas ubicaciones y con altos estándares de acceso a bienes públicos.

Las potencialidades de este proyecto, radican fundamentalmente en la localización y precio de las viviendas, permitiendo acceder a buenas ubicaciones a familias que no tienen los medios disponibles para acceder a la modalidad de tenencia en propiedad que actualmente son ofertadas por la política de vivienda. Otro aspecto destacable, tiene que ver con la localización y las posibilidades de mezcla social con los grupos sociales que habitan en el sector, aunque el subsidio de arriendo sólo cubre la población hasta un 70% más vulnerable.

Sobre este último punto, debemos recalcar que la proximidad física entre diferentes grupos sociales puede facilitar la integración social (Ruiz-Tagle, 2013), sin embargo, la experiencia nacional ha demostrado a través de las evaluaciones de los programas de integración social que pese a la cercanía física existe una tendencia a construir límites entre los habitantes de un mismo conjunto, permanecen los conflictos entre residentes y lazos débiles mediados por una interacción limitada y baja participación en la resolución de problemas comunes (Ruiz-Tagle, 2019).

Dado que la proximidad física no actúa por sí sola y que la transformación sociodemográfica no hace sentido si las instituciones no cambian y brindan los soportes necesarios para una real integración que posibilite y promueva la construcción de relaciones comunitarias, los lazos de asociatividad y potencie el capital social, es que a continuación nos referiremos a la dimensión relacional de la integración socio-espacial.

Sobre la dimensión relacional de la integración socio-espacial, observamos que el Proyecto Justicia Social 1 se caracteriza por disponer de espacios comunes que posibilitan la interacción entre vecinos, lo cual se entremezcla con las disposiciones contenidas en la Resolución Exenta 12.432 donde se establecen las obligaciones de la Administración respecto a incentivar la participación y asociatividad de los beneficiarios en espacios comunes de convivencia vecinal.

Respecto a la posibilidad de mantener y construir el tejido social de raigambre comunal, y por lo tanto, de avanzar hacia una real integración relacional, unas de las preocupaciones que salta a la vista entre los entrevistados gubernamentales es el tiempo limitado de duración del subsidio a la demanda, el cual sólo se prolonga por 5 años, mientras los beneficiarios tienen la posibilidad de ahorrar. Este factor sería un obstáculo, por ejemplo, para la constitución de barrios con lazos de asociatividad fuerte.

Con respecto a la dimensión funcional de la integración socio-espacial y el acceso efectivo a oportunidades y servicios bajo una concepción institucional de los problemas y de las oportunidades urbanas, la Municipalidad de Recoleta integra dentro de su gestión habitacional el acceso efectivo a oportunidades y servicios bajo una concepción amplificada de lo que significa una integración urbana y social. Destaca toda la red de servicios ofertados por la institución local, puesta a disposición de los habitantes de Recoleta de forma gratuita o a bajos precios, garantizando de esta forma el acceso a bienes y servicios, dada su localización y accesibilidad urbana, y a la oferta de

servicios a “precios populares” como son la “Farmacia Popular”, la “Librería Popular”, la “Audiología Popular”, el proyecto de “Energía Popular”.

Finalmente, identificamos la integración socio-espacial desde una dimensión simbólica, donde la existencia de recursos comunes son clave en la generación de desafíos comunes, que surgen desde la necesidad de trabajar juntos por el ‘interés común’. En este aspecto, desde la institución local existe la voluntad de crear una comunidad activa que habite el Conjunto Habitacional, capaz de colaborar en el desafío que representará la administración del lugar por parte de la entidad de Innova Recoleta.

Respeto a los beneficios que reportaría la implementación de este modelo para la economía y el gasto Estatal, al no obedecer a un modelo de tenencia en propiedad, sería la recuperación de la inversión por concepto de arriendo en el largo plazo. Cabe señalar que existen miradas diversas sobre la mantención del financiamiento íntegro de este tipo de iniciativas, que suponen un alto costo inicial (75% financiado por el MINVU y en un 25% por la Municipalidad) desde la perspectiva del MINVU, lo cual contrasta con la visión del actor municipal, el cual levanta una crítica a las pretensiones de “rentabilidad pública” que busca un retorno de la inversión inicial, ya que los resultados del proyecto se miden más bien en calidad de vida que por el beneficio económico.

Otro de los beneficios del modelo recoletano (en el cual convergen todos los actores) es que permite tener un mayor control de la tenencia y del buen uso del gasto público, ya que a través del arriendo público no existe la posibilidad que los beneficiarios vendan las viviendas adjudicadas.

Respecto a las implicancias en la economía urbana a escala local, el modelo de Recoleta permite una mayor equidad territorial y comunal al momento de ser financiado por el Estado, y la sustentabilidad del modelo de arriendo en la medida que implica un retorno de la inversión inicial en el largo plazo, permitiendo así mismo la mantención de las viviendas.

Con respecto a la sustentabilidad económica del modelo, principalmente a través de la reinversión que posibilitaría mantener y administrar las viviendas en el largo plazo, los actores de Innova Recoleta sacan a la luz sus principales ventajas respecto a la integración de los costos de gastos comunes en el valor del arriendo, lo cual se diferencia de los altos precios que ofrece el mercado privado inmobiliario.

Otras de las ventajas que salen a relucir con el modelo recoletano y con el financiamiento de viviendas públicas de arriendo en comunas céntricas, con buenos estándares de localización y accesibilidad a la ciudad, es el aprovechamiento del equipamiento urbano existente, sin necesidad de destinar recursos extraordinarios para la urbanización de zonas no constituidas, como ha venido sucediendo con las viviendas sociales que son emplazadas en la periferia y que suponen a la larga un mayor gasto destinado a equipamiento urbano, accesibilidad, servicios.

En el modelo de estudio destacan una serie de beneficios económicos para las familias que acceden a esta modalidad que integra subsidio a la oferta y a la demanda, tales como la oferta de viviendas a un valor accesible para familias vulnerables, donde el mercado privado actúa de forma excluyente; la posibilidad de traspasar al arrendamiento a otra vivienda de arriendo público o del mercado inmobiliario, en caso de que el residente beneficiado necesite cambiarse de domicilio, permitiendo de este modo una mayor movilidad residencial; posibilita el acceso de arriendo en lugares consolidados, con buenas ubicaciones y que serían de difícil acceso, en caso de no contar con esta

modalidad; un impacto positivo en los ingresos familiares, lo cual permitiría destinar el ahorro por concepto de pago vivienda a otras necesidades básicas o directamente al ahorro para acceder a una vivienda en propiedad mediante los subsidios regulares; y finalmente un impacto positivo en la economía del tiempo, debido al acortamiento de los desplazamientos y trayectos posibilitado por el factor localización y la buena accesibilidad.

De estas conclusiones, es elaborada una propuesta de Modelo de Gestión de Gestión de Vivienda en Arriendo Público cuyo foco se centra en un programa que integra la necesidad de crear soportes técnicos para una política de vivienda pública en arriendo de gestión local. A este respecto debemos señalar que resulta imperiosa la necesidad de descentralizar la gestión de la vivienda pública e integrar en el modelo actual a los municipios como actores claves en la gestión de viviendas en arriendo.

Lo anterior implica una propuesta de diseño de modelo de gestión local de vivienda pública en arriendo basado en el caso de Recoleta. A partir de este modelo se propone implementar de forma piloto y en el corto plazo, el modelo de gestión de vivienda pública en arriendo en la comuna de Pintana, específicamente en el Sector de la Platea donde podría ser destinado un porcentaje de los proyectos habitacionales al arriendo público gestionado por la entidad municipal, bajo los instrumentos regulatorios vigentes y las disposiciones actuales en cuanto a integración social y urbana.

Finalmente, no podemos dejar de mencionar la necesidad de crear los soportes institucionales para una política de arriendo público en Chile, que venga a diversificar y ampliar la actual oferta que hoy recae principalmente en el mercado privado. En este ámbito, existe la necesidad de contar con una política sólida con leyes y normativas de arriendo que vayan más allá del carácter subsidiario y transitorio en el tiempo.

La creación de una institucionalidad de vivienda pública en arriendo en Chile, además de diversificar el modelo de tenencia actual, permitirá asumir el desafío de la vivienda y la integración como una política de Estado, independiente de la voluntad del gobierno de turno, dotando de recursos financieros, legales e institucionales para su aplicación a lo largo del territorio nacional. Permitirá fomentar la creación de vivienda pública en arriendo a mayor escala, y pasar de proyectos e iniciativas aisladas a una política que represente una real alternativa de tenencia al modelo de propiedad.

BILIOGRAFÍA

- Arends, L. (2012). *Vivienda Social en la Unión Europea*. Centre de Política de Sòl i Valoracions. Catalunya: Universitat Politècnica de Catalunya.
- Brain, Sabatini, F., & Mora, M. P. (2012). *Mercado del Arriendo en Chile*. Santiago de Chile: Centro Políticas Públicas UC, ProUrbana.
- Castillo, M. J., & Hidalgo, R. (2007). *1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile*. Santiago: UNAB.
- CENTRO UC POLÍTICAS PÚBLICAS. (2019). *www.politicaspUBLICAS.uc.cl*. Recuperado el 1 de DICIEMBRE de 2019, de Estudio comparado de experiencias internacionales sobre la administración de bienes inmuebles para arriendo: <https://politicaspUBLICAS.uc.cl/publicacion/otras-publicaciones/estudio-comparado-de-experiencias-internacionales-sobre-la-administracion-de-bienes-inmuebles-para-arriendo/>
- Cortés, L. (2000). La vivienda como factor de exclusión en la ciudad. *Documentación Social. Revista de estudios sociales y de sociología aplicada*, 295-312.
- Donoso, F., & Sabatini, F. (1980). Santiago: empresa inmobiliaria compra terrenos. *Revista EURE-Revista De Estudios Urbano Regionales*, 7(20).
- Feijten, P., & van Ham, M. (2009). Neighbourhood Change... Reason to Leave? . *Urban Studies*, 46(10).
- Fernández, K., Bohoslavsky, J. P., & Smart, S. (2019). *Complicidad Económica con la Dictadura Chilena: Un País Desigual a La Fuerza*. Santiago: LOM Ediciones .
- Fuster-Farfán, X. (2018). Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido. *EURE*, 5-26.
- Haramoto, E. (1988). diseño y tipología habitacional: reflexiones sobre el asentamiento popular y el derecho a la calidad residencial. (CEPAL, Ed.) *Reflexiones sobre la pobreza crítica y las necesidades habitacionales*, 9-22.
- Hidalgo, R., Santana, D., & Alvarado, V. (2016). Mitos, ideologías y utopías neoliberales de la producción del espacio: hacia una agenda de investigación alternativa. En R. Hidalgo, D. Santana, V. Alvarado, F. Arenas, A. Salazar, C. Valdebenito, & L. Álvarez, *En las Costas del Neoliberalismo. Naturaleza, Urbanización y Producción Inmobiliaria: experiencias de Chile y Argentina* (págs. 24-66). Santiago de Chile : Editor Serie GEOLibros.
- INE, I. N. (2018). *Síntesis de Resultados Censo 2017*.
- Link, F., Valenzuela, F., & Marín-Toro, A. (2019). *Diagnósticos y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social*. Santiago: Centro de Políticas Públicas UC.
- Millán, R. (2010). *Los efectos de la geografía de oportunidades sobre las preferencias de movilidad residencial al interior de barrios populares consolidados en Santiago de Chile (1990-2010)*. Tesis presentada al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad

Católica de Chile para optar al Grado Académico de Magíster en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile , Santiago.

- Ministerio de Desarrollo Social . (2018). *Informe de Desarrollo Social*.
- Morales, E., & Rojas, S. (1986). *Relocalización socio-espacial de la pobreza. Política Estatal y Presión Popular, 1979-1985*. Santiago: FLACSO.
- Moulián, T. (1998). *Chile Anatomía de un Mito*. Santiago: LOM.
- Municipalidad de Recoleta. (2019). Proyecto Inmobiliaria Popular. *Minuta Proyecto Inmobiliaria Popular*. Santiago, Chile.
- Permentier, M., Ham, M., & Bolt, G. (2009). Neighbourhoodreputación and the intention to leave the neighbourhood. *Environment and Planning, 41*, 2162-2180.
- Razmilic, S. (2015). *Subsidio al arriendo: Primeros resultados y pasos a seguir*. Santiago: CEP.
- Rodriguez, A., & Rodriguez, P. (2009). *Santiago una ciudad neoliberal* . Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Histórico, OLACCHI.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2005). "Los con techo". *Un desafío para la política de vivienda social* . Providencia, Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- Ruiz, C. (2005). ¿Habrá crecimiento con igualdad hacia el bicentenario? *Revista Análisis del Año 2004. Política, Sociedad y Economía* .
- Ruiz-Tagle, J., & Romano, S. (2019). Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso 34(95) : 45-69 .
- Salazar, F. (2017). *Tesis Cohesión social y derecho a la ciudad de migrantes*. Santiago: Universidad de Chile.
- Simian. (2018). El crecimiento del mercado de arriendo en Chile.
- Soría, J. U. (1988). Las condiciones ambientales urbanas como generadoras de estrés . *Omnia: revista de la Coordinación General de Estudios de Posgrado*(29), 11-17.
- Soto, C. (2019). *EL SUBSIDIO AL ARRIENDO COMO INSTRUMENTO DE INTEGRACIÓN SOCIAL FUNCIONAL: EVALUACIÓN DE LOS CUATRO PRIMEROS AÑOS DE APLICACIÓN*. MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN Gestión y Políticas Públicas , Universidad de Chile, Santiago.
- Trivelli, P. (1981). Elementos teóricos para el análisis de una nueva política de desarrollo urbano. *Instituto de Planificación de Desarrollo Urbano*.(124).
- Valdés, Á. (2015). *El comienzo del subsidio de arriendo*. Santiago: MINVU.
- van Ham, M., & Feijten, P. (2008). Who wants to leave the neighbourhood? The effect of being different from the neighbourhood population on wishes to move. *Environment and Planning. (40)*, 1151-1170.

- Vergara-Erices, L., & Contreras, A. G. (2016). Vivienda social y segregación socioespacial en una ciudad pequeña: el caso de Angol. *Polis*(44).
- Zimmermann, L. (2014). Segregación espacial y políticas públicas. Mirada cruzada entre Francisco Sabatini y Jorge Iván González. *Territorios, [S.l.](30)*, 219-224.
- Sabatini, F., & Wormald, G. (2013). Segregación de la vivienda social: reducción de oportunidades, pérdida de cohesión. En C. E. UC, A. Rasse, S. Francisco, & G. Wormald (Edits.), *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca* (págs. 12-31). Santiago, Chile: Colección Estudios Urbanos UC.
- Link, F., Valenzuela, F., Marín-Toro, A. (2019) *Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social*. Temas De La Agenda Publica-UC, 4(114),3-18.
- Observatorio Vasco de la Vivienda (2009) *Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa*. País Vasco. Departamento de Vivienda Obras Públicas y Transporte.
- Andrews, D., A. Caldera Sánchez & A. Johansson. 2011. "Housing markets and structural policies in OECD countries". Economics Department Working Paper 836.
- Catenazzi, A. y M. Chiara (2009), *La participación como estrategia de la gestión*, en Chiara, M. y M. M. Di Virgilio (org.), *Gestión de la Política Social. Conceptos y herramientas*, Prometeo/ Universidad Nacional de General Sarmiento, Buenos Aires.
- Belmartino, S. (1998) *Nuevo rol del estado y del mercado en la seguridad social argentina*. Ponencia presentada en el XXI Congreso Internacional de la Latin America Studies Association. Chicago. Septiembre.
- Coller, X. (2005). *Cuadernos Metodológicos. Estudio de Caso*. Madrid: CIS.
- Sampieri, R., Fernández, S. y Baptista, P.(1991). *Metodología de la investigación*. México D.F.: Editorial Mc Graw-Hill.
- Valles, M. (2003). *Técnicas Cualitativas de Investigación Social*. Madrid: Síntesis.
- Piñuel, J. (2002) Epistemología, metodología y técnicas del análisis de contenido. *Estudios de Sociolingüística*, 3 (1), pp. 1-42.
- Pourtois, J. y Desmet, H. (1992). *Epistemología e instrumentación en ciencias humanas*. Barcelona: Herder.
- Vásquez, Ferreira, Mogollón, Fernández, Delgado, & Vargas. (2006). *Introducción a las técnicas cualitativas de investigación aplicadas en salud*. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.

FUENTES:

- Resolución Exenta 12.432 (2017) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Glosa Presupuestaria 03 de vivienda (2017) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Resolución Exenta 513 (2017) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Informe “Proyecto Inmobiliaria Popular” (2019) Municipalidad de Recoleta.
- Decreto Exento 1236 (2018). Contrato que Regula la relación entre SERVIU METROPOLITANO y la MUNICIPALIDAD DE RECOLETA.
- BASES DE POSTULACIÓN AL ARRIENDO Condominio Justicia Social 1 (2020) Municipalidad de Recoleta.
- REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE SUBSIDIO DE ARRIENDO DE VIVIENDA DS 52 (2017), Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

PÁGINAS CONSULTADAS:

<https://www.recoleta.cl/inmobiliaria-popular-de-recoleta-edificio-para-arriendo-pronto-estara-habitado/>