



VIVIENDA PÚBLICA PARA ARRIENDO A PRECIO JUSTO

La experiencia de la Inmobiliaria Popular de Recoleta

Estrategias de Inversión y Desarrollo en Arrendamiento Social: Desafíos y Soluciones.

Alberto Pizarro Saldías
Geógrafo – M. Gerencia y Políticas Públicas
Director Ejecutivo
Corporación InnoVa Recoleta

Barranquilla, Colombia
14 Agosto 2024



CORPORACIÓN INNOVA RECOLETA

Nace el 12 de Septiembre de 2018

- Objetivo fomentar iniciativas de innovación para el desarrollo comunal, productivo, social y económico de la comuna de Recoleta.
- Su creación es el resultado de la gestión municipal liderada por el alcalde Daniel Jadue entre 2012-2024, centrado en la implementación en una estrategia de servicios populares, que mejora el acceso a bienes y servicios para los ciudadanos y que a la vez sean replicables a nivel municipal en cualquier



Unidades de trabajo: comuna del país.



Emprendimiento y desarrollo cooperativo



Escuela Municipal de Capacitación



Turismo



Inmobiliaria Popular de Recoleta



Puntos Limpios



Estaciona Recoleta



Coordinación de Proyectos



INNOVACION EN VIVIENDA SOCIAL

INMOBILIARIA POPULAR DE RECOLETA

	POBLACIÓN		POBLACIÓN
CHILE	19.629.588	COLOMBIA	52.215.503
Área Metropolitana Santiago	6.254.314	Área Metropolitana Barranquilla	2.326.292
Recoleta	190.075	Barranquilla	1.297.082

Contexto Urbano - Habitacional

- Desde 2013 existe programa estatal de subsidio a la demanda para copagar arriendo, su aplicabilidad no supera el 50% de las familias beneficiadas.
- Mercado de arriendo en Chile: Privado, Atomizado y Abusivo.
- 2017 se crea Glosa en la Ley de Presupuestos para utilizar financiamiento mediante subsidios dirigido a instituciones sin fines de lucro para que generen oferta de vivienda social para arriendo.
- Costo promedio mensual arriendo departamento 3 Dormitorios (55m²) en Recoleta CLP \$420.000 (US\$450), lo que representa cerca del 60% del ingreso promedio mensual en Chile (2023).
- Índice Hacinamiento en Recoleta alcanza el 13% de las viviendas, lo que representa la cuarta mayor tasa a



Proyectos Inmobiliaria Popular de Recoleta

Condominio Justicia Social 1 / PRIMER PROYECTO /

- Primer conjunto habitacional de vivienda pública para arriendo (junio 2020) que nace mediante la implementación de la Glosa 3 letra j de la Ley de Presupuestos año 2017 (hoy Glosa 3 letra h) + Subsidio de Arriendo DS 52.
- **PRECIO JUSTO.** Las familias pagan el 25% ingreso familiar. Sin barreras de acceso como pago de garantías o gastos comunes.
- Plan de Acompañamiento Social multidisciplinario y multisectorial desde equipos profesionales y técnicos de la corporación, la municipalidad y otros servicios.
- Replicabilidad.



Proyectos Inmobiliaria Popular de Recoleta

Condominio Justicia Social 1 / PRIMER PROYECTO /

- Iniciativa Municipal en terreno de propiedad municipal bien Localizado

- Ciudad de los 15 minutos:

Municipalidad → Servicios Populares, 250 m.

Farmacia – Librería - Óptica, 200 m.

Consultorio salud primaria, 80 m.

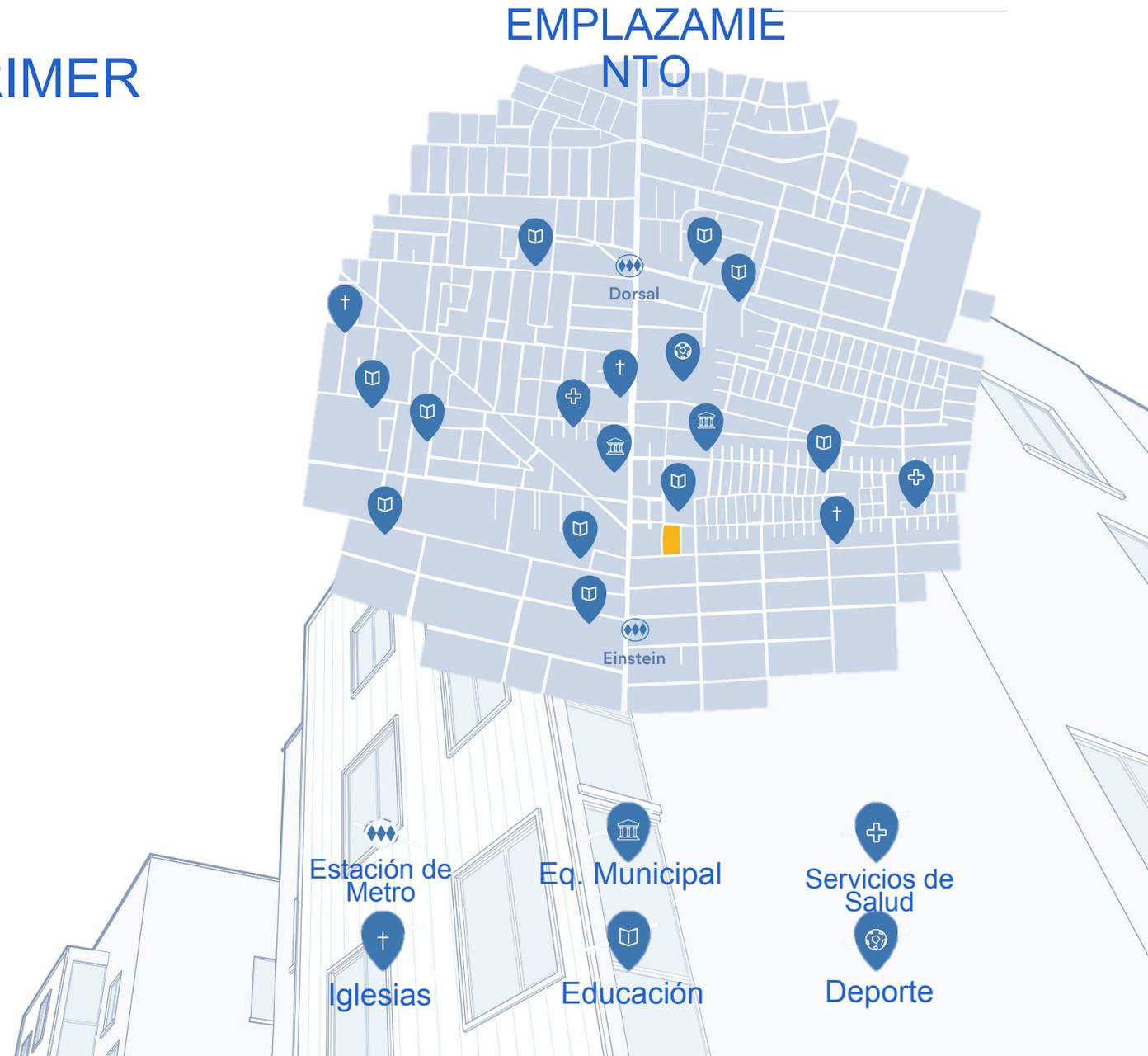
Escuela pública (Primaria y Secundaria), 150 m.

Centro Cultural y Biblioteca Municipal, 200 m.

Centro Comercial, 380 m.

Feria de abasto, 100 m.

Estación de Metro Einstein, 370 m.



Proyectos Inmobiliaria Popular de Recoleta

Condominio Justicia Social 1

Superficie terreno	1.496 m²
Superficie construida	2.932 m²
Monto total de la obra	UF 44.229 - M\$1.662.718 – US\$1.784.032
Monto Inversión MINVU (85%)	UF 37.683 – M\$1.416.632 – US\$1.519.991
Monto Inversión RECOLETA (15%)	UF 6,546 – M\$246.086 – US\$264.041
Costo por vivienda	UF 1.164 – M\$43.756 – US\$46.948
Número departamentos	38
Superficie depts.	57 m²
Características dptos.	3 dormitorios, baño, estar/comedor, cocina, bodega, logia, terraza
Características edificio	Estacionamientos, sala multiuso, zona juegos, jardines, quincho, patio techado, bicicletero, punto verde reciclaje y Conserjería 24/7



Condominio Justicia Social 1

38
Departamentos

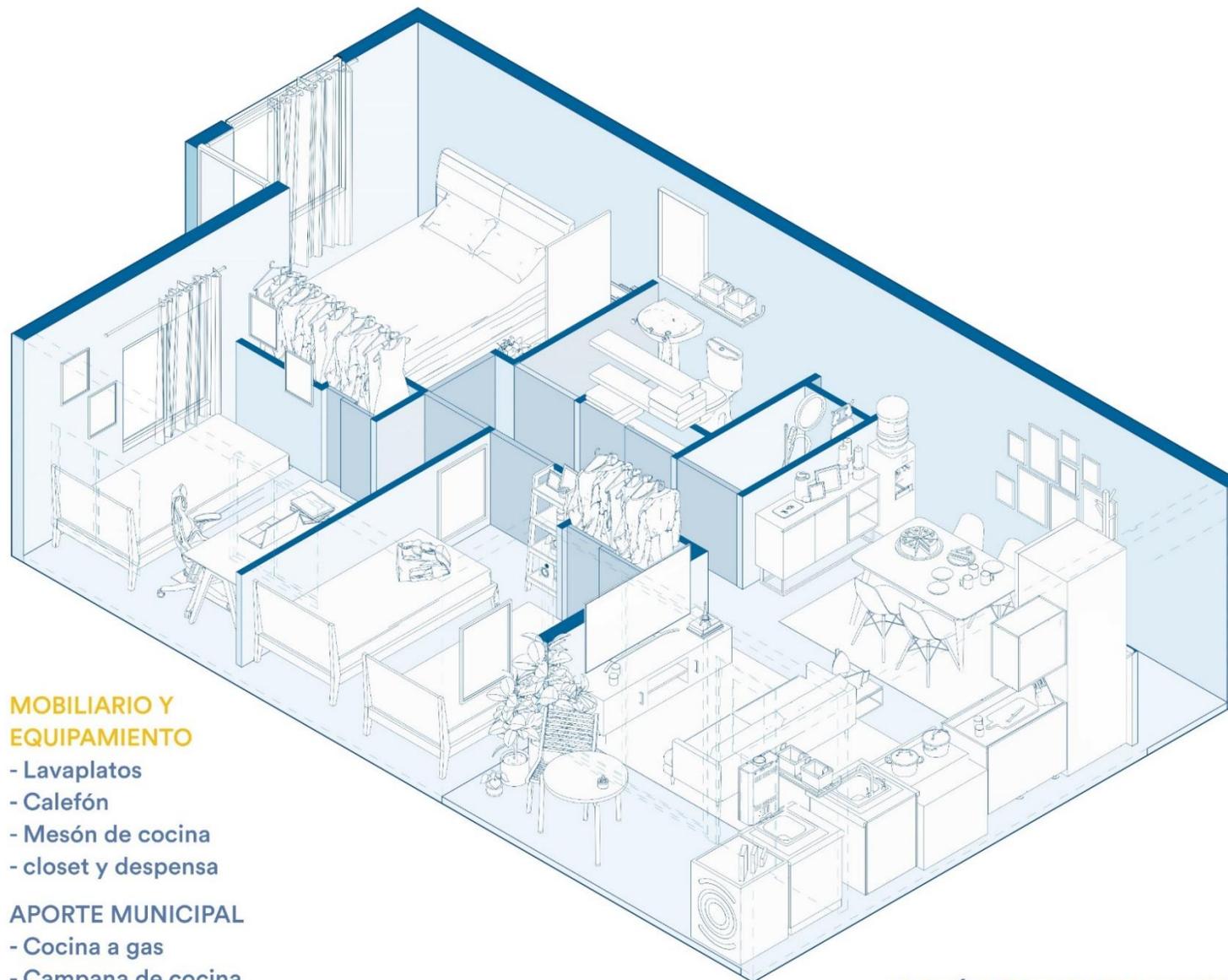
57
m² cada uno

3
Dormitorios

1
Baño

1
Terraza

1
Bodega

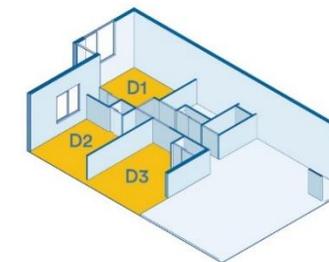


MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO

- Lavaplatos
- Calefón
- Mesón de cocina
- closet y despensa

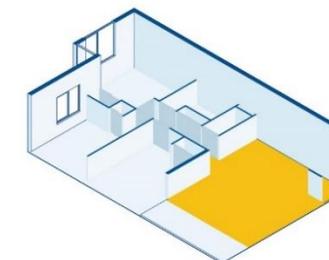
APORTE MUNICIPAL

- Cocina a gas
- Campana de cocina

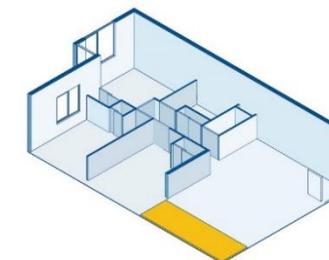


DORMITORIOS

D1 7,5 m²
D2 6,7 m²
D3 7,2 m²



COMEDOR
17,8 m²



TERRAZA
4,8 m²

ISOMÉTRICA DEPARTAMENTO

Condominio Justicia Social 1

Selección de arrendatarios:

- Proceso desarrollado a través de postulación web, con soporte presencial. Postularon mas de 3.000 familias y 350 calificaron según requisitos.
- Criterios de selección:
 - Violencia Intrafamiliar
 - Precariedad material
 - Hacinamiento
- 90% familias seleccionadas son del 40% RSH
- Familias seleccionadas:
 - 92% MUJERES JEFAS DE HOGAR
 - 37% MUJERES VICTIMAS DE VIOLENCIA INTRAFAMILIAR
 - 16% ADULTOS MAYORES
 - 16% FAMILIAS MIGRANTES
 - 18% OTROS MUNICIPIOS



Pago Arriendo (Precio Justo)

- Dentro de los requisitos de postulación las familias deben contar con subsidio de arriendo vigente (DS.52) que otorga el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Por tanto, las familias sólo cancelan un copago de arriendo en función de su ingreso familiar (RSH).
- El subsidio de arriendo estatal financió a valor presente la construcción, por lo que no representa ingresos operacionales para el proyecto.
- Montos de arriendo:
mínimo: UF 1,75 (CLP \$66.000 / **US\$71** /COP \$286.000)
máximo: UF 5,0 (CLP \$188.000 / **US\$202**/COP \$815.000)
- Costo promedio del arriendo:
UF 3,3 (CLP \$125.000 / **US\$134** /COP \$540.000)
- Baja tasa de morosidad.
- Ingresos operacionales cubren 85% de gastos operacionales (inversiones y mejoramiento se cubren con otros ingresos),



Plan de Acompañamiento Social (PAS)

- Busca favorecer la integración social plena y efectiva de las familias, mediante su participación activa en la vida de la comunidad, como un paso previo a su vivienda definitiva, además de prepararlos para su rol como propietarios.
- El acompañamiento se desarrolla desde una mirada integral, fomentando la participación y el acceso a servicios públicos y privados, según las necesidades particulares de cada familia.
- Actividades recreativas, culturales, festividades y celebraciones, en torno a una organización interna de las arrendatarias que trabaja en el desarrollo de su proyecto de vivienda definitiva.



Condominio Justicia Social 1 - Acompañamiento

Plan de Acompañamiento Social (PAS)

- Atención Social de resolución de casos sociales individuales en distintas materias, como alimentos, jurídicos, de salud, medicamentos, exámenes, etc.
- Coordinación con redes públicas y privadas, en materias como educación, salud, justicia, empleo, etc.
- Talleres formativos, para adultos, jóvenes y niños.
- Talleres informativos y programas de autocuidado
- Adicionalmente desarrollamos Vinculaciones Profesionales y Colaboraciones Académicas.



Inmobiliaria Popular Recoleta

Nuevos Proyectos



JUSTICIA SOCIAL 2



JUSTICIA SOCIAL 3



JUSTICIA SOCIAL 4



JUSTICIA SOCIAL 5



Microcondominio
9x18



innova RECOLETA

Corporación Municipal de Innovación y
Desarrollo Económico y Social



MUCHAS GRACIAS

