

FICA

Simone Gatti e Emil Lewinger

fev. 2025

El FICA es una organización sin fines de lucro, fundada en 2015 en São Paulo (Brasil), que trabaja para ofrecer vivienda accesible a grupos sociales en situación de vulnerabilidad y para apoyar la construcción de políticas públicas de vivienda social.



ASOCIACIÓN POR LA PROPIEDAD COMUNITARIA



FICA

apartamentos

4 inmuebles + 1
4 unidades + 6
*FICA RECIFE

compartilha *(comparte)*

2 inmuebles
13 unidades

morar primeiro *(viver primero)*

5 inmuebles
16 unidades

moradia estudantil *(vivienda estudiantil)*

1 inmuebles
20 unidades

+ FICALab
+ incidencia en políticas de vivienda

HOJE



~90 + 30
habitantes



12 + 1
inmuebles



53 + 6
inidades



moradia estudantil



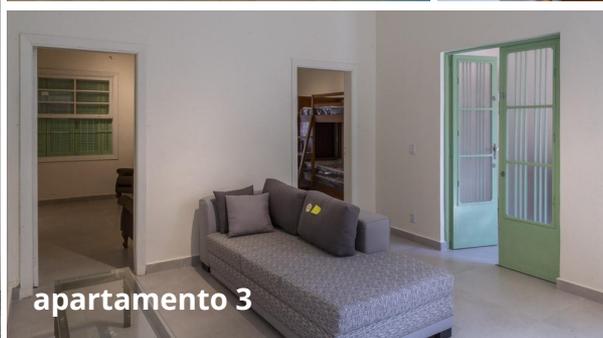
morar primeiro 3



apartamento 2



morar primeiro 2



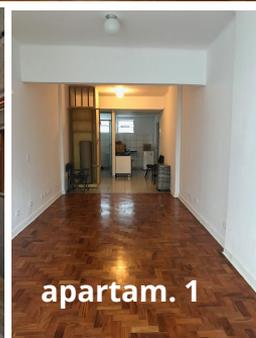
apartamento 3



compartilha 1



morar primeiro 4



apartam. 1

Servicio de Vivienda Social

Gestion triple:

- | Patrimonial/predial
 - | Condominial
 - | Social
-

Servicio de Vivienda Social

salud física
salud mental

Acceso a la red pública

SALUD

APOYO
JURÍDICO

Derechos sociales
Apoyo a las mujeres

EDUCACIÓN

Continuidad escolar
Ninos
Profesionalización

VIVENDA

Seguridad
Salubridad
Puerta de salida hacia
vivienda propia

SEGURIDAD
ALIMENTARIA

Alimentos
Educaión Alimentaria

DERECHO
A LA
CIUDAD

Buena uicación

Acceso al transporte, ocio
y servicios públicos

TRABAJO Y
INGRESOS

Acceso a beneficios
Empleo de baja exigencia
Empleo formal

PARTICIPACIÓN
Y COMPROMISO

Participación en la
comunidad de vivienda

Red FICA

OCIO Y
BIENESTAR

FICA Estructura de los programas y su modelo de financiamiento

Apartamentos

Su objetivo es adquirir inmuebles con recursos de donantes recurrentes y alquilarlos a familias de bajos ingresos.

Fondo FICA: compra del inmueble, los gastos notariales y las reformas necesarias.

120 donantes mensuales:
aportes mensuales que varían entre R\$ 20 y R\$ 2.000.

Otra fuente de recursos para el fondo son los aportes de personas jurídica.



FICA Estructura de los programas y su modelo de financiamiento

Apartamentos

Su objetivo es adquirir inmuebles con recursos de donantes recurrentes y alquilarlos a familias de bajos ingresos.

Fondo FICA: compra del inmueble, los gastos notariales y las reformas necesarias.

120 donantes mensuales: aportes mensuales que varían entre R\$ 20 y R\$ 2.000.

Otra fuente de recursos para el fondo son los aportes de personas jurídica.

Compartilha (comparte)

Moviliza inversionistas sociales para reformar inquilinatos insalubres e inseguros y ofrecer vivienda compartida con condiciones adecuadas de salubridad, seguridad y alquiler justo.

Lanzamiento de una campaña para movilizar recursos de personas interesadas en transformar las condiciones de vida en los inquilinatos.

Sistema de préstamo mutuo: Lanzamos múltiples cuotas de R\$ 10.000 que los inversionistas adquieren para recibir su retorno de inversión semestralmente - 4% al año

El programa se sostiene con los recursos de los intereses de las inversiones y con el pago de los alquileres.



FICA Estructura de los programas y su modelo de financiamiento

Apartamentos

Su objetivo es adquirir inmuebles con recursos de donantes recurrentes y alquilarlos a familias de bajos ingresos.

Fondo FICA: compra del inmueble, los gastos notariales y las reformas necesarias.

120 donantes mensuales: aportes mensuales que varían entre R\$ 20 y R\$ 2.000.

Otra fuente de recursos para el fondo son los aportes de personas jurídica.

Compartilha (*comparte*)

Moviliza inversionistas sociales para reformar inquilinatos insalubres e inseguros y ofrecer vivienda compartida con condiciones adecuadas de salubridad, seguridad y alquiler justo.

Lanzamiento de una campaña para movilizar recursos de personas interesadas en transformar las condiciones de vida en los inquilinatos.

Sistema de préstamo mutuo: Lanzamos múltiples cuotas de R\$ 10.000 que los inversionistas adquieren para recibir su retorno de inversión semestralmente - 4% al año

El programa se sostiene con los recursos de los intereses de las inversiones y con el pago de los alquileres.

Moradia Estudantil (vivienda estudiantil)

Ofrece alojamiento para estudiantes becados en situación de vulnerabilidad social.

En ninguno de los casos asumimos el costo del inmueble: Para estudiantes de la USP: el inmueble fue cedido por un donante, por lo que no pagamos por él. Para estudiantes de la Escuela de la Ciudad: el inmueble ya era nuestro.

El programa está financiado por la **Ayuda de Alojamiento proporcionada por la Universidad** para cada estudiante: 800 reales por estudiante.

Retos

- Es necesario crear un Fondo de Incumplimiento para lidiar con la posible falta de pago de los inquilinos.
- Para que los programas sean sostenibles, es necesario que los inmuebles no tengan cobro de condominio o que los condominios sean muy baratos.
- Es importante que se elijan inmuebles que no requieran mucho mantenimiento.
- Para que los residentes puedan cubrir las cuentas y lograr independencia financiera y emancipación social, es fundamental ofrecer una gestión social (salud, educación, generación de trabajo y renta)

- Para estructurar esta red de servicios, es crucial contar con recursos externos, ligados a financiamientos de organizaciones internacionales, asociaciones con gobiernos o incluso apoyos privados con recursos libres, ya que lo más costoso es cubrir la remuneración del equipo técnico.

Otros mecanismos utilizados por FICA para garantizar la gestión tripartita y la sostenibilidad de los proyectos:

- Cobro de overhead en todos los proyectos
- Buscar convocatorias públicas y privadas de financiamiento de componentes de los proyectos y de recursos libres
- Buscar alianzas en la red pública, en la red privada y en instituciones educativas para apoyar la gestión de los servicios

ESTRATEGIA DE ADQUISICIÓN: DESFRAGMENTA

- Uno de nuestros objetivos es dar uso a los inmuebles subutilizados en el centro de São Paulo.
- Muchos inmuebles permanecen sin uso no sólo por especulación, sino porque están involucrados en demandas judiciales, tienen deudas o se encuentran en proceso de testamento y partición entre varios propietarios
- Con **DESFRAGMENTA** es posible comprar una parte del inmueble a uno de los propietarios o hacer un adelanto como anticipo financiero. Con ello, adquirimos el **derecho de uso** y ya podemos ofrecer vivienda a una familia que la necesite. Mientras tanto, los demás propietarios resuelven las cuestiones jurídicas o financieras. Una vez solucionadas, FICA paga el restante del valor y adquiere la propiedad.

- Para los propietarios, este adelanto es, muchas veces, el apoyo financiero necesario para avanzar en los trámites legales o la solución de parte de los conflictos del inmueble.
- Para FICA, es la garantía de mayor oferta de vivienda.
- Para nosotros, no importa cuánto tiempo dure el proceso, ya que nuestro objetivo es garantizar vivienda social bien ubicada y de calidad para nuestros inquilinos.
- Si después de años la situación judicial no se resuelve y no logramos completar la compra del inmueble, al menos habremos ofrecido vivienda en él por un largo período, dándole uso.

Anhaia

FICA



Estructuración financiera de la institución

FICA opera en su mayoría como una empresa tradicional.

- La gestión financiera de la operación es prácticamente idéntica a la de una empresa convencional.
- Como organización estatutaria, toda aprobación de las transacciones bancarias tiene que ser hecha por la junta directiva
- Optamos por trabajar con un banco tradicional (Itau) que garantiza a los donantes la máxima seguridad posible.
- Todos los ingresos se destinan a inversiones, mientras que la cuenta principal solo mantiene los fondos necesarios para los pagos diarios.
- Con esta estrategia, aseguramos la máxima rentabilidad de los fondos recibidos de los proyectos y de las donaciones, lo que en Brasil puede representar un rendimiento neto del 10% anual.

- El control general de la organización se gestiona mediante el concepto de Centros de Costo/Proyecto.
 - No existe una caja central, lo que significa que cada ingreso y egreso debe estar siempre asociado a un centro de costo específico.
 - Los gastos comunes y los intereses se prorratean de manera equitativa.
 - Aunque hasta el momento no utilizamos un software de gestión, la administración de la organización tiene acceso diario a los balances de cada centro de costo/proyecto
- En términos de medios de recibimiento de valores, utilizamos casi todos los medios legales en Brasil (PIX, tarjetas, crowdfunding, cuentas, etc), con la intención de no perder donaciones.

Planes para escalar:

- En 10 años pasamos de 1 unidad a casi 60 unidades, lo que es un gran logro.
- No creemos en el modelo de FICA a gran escala como una única organización, ya que perderíamos la calidad de nuestros servicios de vivienda social: creemos en la necesidad de multiplicar FICAs. Varias organizaciones más pequeñas que puedan ofrecer este servicio.
- Por eso estamos construyendo esta red en apoyo con los gobiernos.
- Estamos creando la FICA Academy para capacitar nuevas organizaciones sociales a gestionar de manera tripartita: predial, condominal y social.





FICA

Propriedades não especulativas
e serviço de moradia social



fundofica@fundofica.org
simone@fundofica.org



www.fundofica.org



[@fundofica](https://www.instagram.com/fundofica)



FICA