

PROGRAMA VIVIENDA VINCULAR

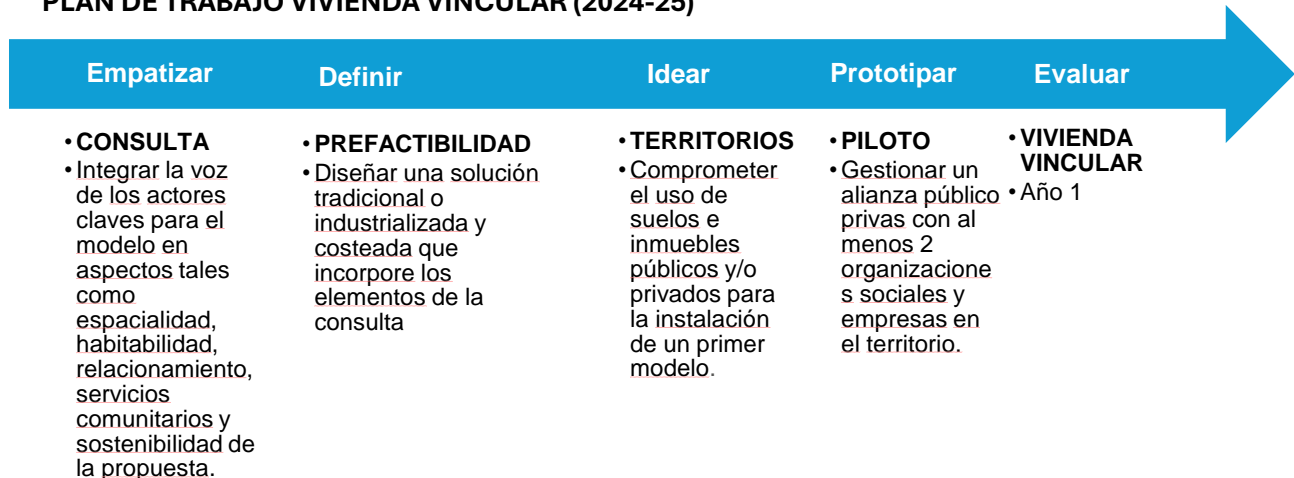
Minuta Subsecretaría MINVU
23 de agosto de 2024

El Programa Vivienda Vincular es una iniciativa liderada por [Juntos en la Calle](#) con la colaboración del Hogar de Cristo; la Fundación Alcanzable; una red de 8 organizaciones de la sociedad civil que implementan programas basados en la vivienda para personas en situación de calle (PSC); una red de 14 municipios con experiencia en el trabajo con esta población; 3 Universidades; la Cámara Chilena de la Construcción y algunas empresas relacionadas. Para el período 2024-25 el programa se ha propuesto **fomentar la creación de alianzas público-privadas para desarrollar nuevas opciones habitacionales destinadas a esta población.** Este programa contiene tres objetivos específicos:

- ❖ **PERTINENCIA:** Diseñar una propuesta que mejore sustancialmente los programas basados en la vivienda para PSC mediante la inclusión de elementos claves que mejoren su impacto.
- ❖ **SOSTENIBILIDAD:** Impulsar el desarrollo de proyectos replicables de construcción, compra y/o habilitación de viviendas para PSC en base a la normativa y los costos de la política habitacional chilena.
- ❖ **IMPACTO LOCAL:** Establecer pequeñas comunidades en barrios consolidados, con el fin de impulsar la regeneración urbana mediante la colaboración de empresas, instituciones académicas, organizaciones sociales y gobiernos locales.

Para el logro de estos objetivos, se ha llevado a cabo un plan de trabajo con cinco etapas que incluyen elementos de innovación social. A continuación, se presenta un diagrama explicativo del plan.

PLAN DE TRABAJO VIVIENDA VINCULAR (2024-25)



La primera etapa de **consulta** tuvo por objetivo integrar la voz de los actores claves para el modelo en aspectos tales como espacialidad, habitabilidad, relacionamiento, servicios comunitarios y sostenibilidad de la propuesta.

Para esto se desarrollaron encuentros intersectoriales entre los que se contó la participación de: 60 PSC participantes de distintos programas (incluido Vivienda Primero), 15 organizaciones sociales, 50 profesionales de los equipos técnicos, 14 municipios, 80 funcionarios públicos, 10 empresas del sector inmobiliario, representantes de 3 ministerios y otros actores del sector de la vivienda. Se pueden revisar los videos del proceso en el siguiente [link](#).

Durante esta etapa, se levantaron las condiciones de pertinencia, factibilidad, sostenibilidad y el posible impacto de distintas estrategias del desarrollo de oferta inmobiliaria para esta población. Sobre cada una de estas variables se discutieron, además, dimensiones técnicas de infraestructura, acompañamiento social, plan de administración y mantención de las viviendas, así como también acerca del valor que pueden tener estos proyectos para los territorios donde se implementarán. Al respecto, se construyó una minuta con los resultados de este proceso, expuestos como un aporte para la implementación de la nueva glosa 3n que se espera sea la nueva herramienta de la política habitacional a favor de las PSC. Este documento fue presentado en una reunión de lobby con el equipo de la División de Política Habitacional del MINVU el lunes 12 de agosto recién pasado.

Principales Hallazgos Consulta Vivienda Vincular

1. **El déficit habitacional está compuesto también por las personas en situación de calle** que, en el último tiempo se han instalado en nuevos lugares de la ciudad (en la periferia de los campamentos, en los espacios de uso público concesionado y en bienes de uso público que incluso han sido parte de proyectos de regeneración urbana).
2. El aumento de las poblaciones en calle tiene diversos factores, uno de ellos es el aumento del costo de la vivienda y las **casi nulas opciones que tiene esta población para formar parte de la política habitacional actual**. Las personas mayores en calle que se han adjudicado el subsidio al arriendo especial no han podido usar el beneficio, por las importantes barreras para el arriendo en el mercado privado.
3. **La vivienda es la principal vía de salida esperada por las PSC**. Ellos/as cuentan con recursos financieros para proyectarse en este nuevo escenario dado que tienen ingresos suficientes para financiar un porcentaje de los costos asociados, dependiendo del perfil de cada población. Varios de ellos han optado por el arriendo de piezas en el mercado informal dadas las barreras de ingreso al mercado formal de arriendo privado.
4. Los **buenos resultados de los programas de arriendo protegido para PSC** (entre ellos el Programa Vivienda Primero) se basan en modelos especializados de acompañamiento en materias de salud, trabajo e integración social. Este componente se debe considerar en el diseño de cualquier oferta de arriendo para poblaciones sin hogar que garantice el cuidado de la inversión pública.
5. La densidad del tejido social de las comunidades donde se instalan estos programas

es fundamental para el impacto en la estabilidad residencial de los participantes. Por tanto, se requiere **incorporar una dimensión comunitaria** al diseño, desarrollo y operación de todos los proyectos relacionados con el arriendo.

6. La solución ideal es que dentro de **los proyectos de vivienda existan algunas unidades destinadas al arriendo protegido para personas en situación de calle** que permitan la interacción con otras poblaciones que viven en los territorios.
7. Los actores señalaron que: i) **los municipios no tienen incentivos significativos para desarrollar y administrar proyectos de vivienda específicos para PSC**; ii) las organizaciones sociales muestran mayor apertura e interés en levantar proyectos pequeña y mediana escala y; iii) los gobiernos regionales tienen interés y experiencia en el desarrollo, construcción y financiamiento de proyectos colaborativos junto a organizaciones sociales. Esto se debe a la existencia de barreras estructurales tanto en el sistema de atención a PSC como también a los incentivos de la política habitacional actual.
8. **Hay interés de empresas relacionadas con el problema que están dispuestas a ser parte de la solución y que podrían colaborar en alguna etapa de los proyectos** (anteproyecto, inversión de impacto, atracción de socios, adquisición o cesión de terrenos, desarrollo, construcción e inversiones de regeneración urbana sobre todo en los territorios que pertenecen a la zona de influencia). Por otro lado, algunos municipios, estarían dispuestos a integrarse sólo si es que fueran parte de una alianza con otros actores privados de sus comunas.
9. Las organizaciones sociales de mediana escala que operan programas de arriendo protegido para PSC tienen **interés por construir alianzas de colaboración para desarrollar, operar y/o administrar viviendas**. Además, tienen terrenos propios o cedidos (congregaciones religiosas, particulares, bienes nacionales u otros) que pueden poner a disposición de un proyecto de viviendas para las poblaciones a las que cada organización atiende.
10. Existen **altas expectativas en diversos actores del sistema dado el surgimiento de la Glosa 3n**, y la difusión que ha realizado Juntos en la Calle para participar, en un corto plazo, en llamados del Minvu para personas en situación de calle.

Piloto Pudahuel

El proyecto piloto Pudahuel será el primer edificio de Vivienda Vincular en Chile y tiene como objetivo implementar un modelo de vivienda acompañada con arriendo protegido para personas sin hogar mediante una alianza colaborativa público-privada para su provisión. Este programa promueve la vivienda como la solución más exitosa a nivel mundial para terminar con la exclusión social de las personas sin hogar, mediante la generación de nuevos modelos de provisión habitacional y de gestión inmobiliaria.

Para estos fines, se proyecta la creación de un consorcio que contenga socios de diversa índole que le den sustentabilidad al modelo y la posibilidad de escalamiento a nivel de política pública. Uno de los principales socios es el Hogar de Cristo quien pondrá a disposición un

terreno propio ubicado en Diagonal Poniente 9129 en la comuna de Pudahuel en una zona donde el MINVU ha desarrollado oferta habitacional en los últimos años. Esta propiedad tiene las siguientes características: 2.122 m² de superficie - Altura máxima de edificación: 12,5 metros; Permite destino habitacional – vivienda; tiene buena accesibilidad y vinculación con arterias estructurantes de la comuna; cercanía y conectividad a autopistas urbanas; cercanía a transporte público.

Se desarrollará un proyecto habitacional de aproximadamente 39 viviendas destinadas a distintos tipos de beneficiarios de arriendo justo, reservando un porcentaje de estas unidades para personas en situación de calle. En este modelo, se propone que el Estado aporte financiamiento vía subsidio y préstamo a tasa cero, sobre terrenos privados, a cambio, por ejemplo, de hipotecar estos terrenos a favor del SERVIU.

Propuestas para MINVU

- El proceso que se ha venido desarrollando ha tenido como horizonte estimular el conocimiento e interés de todos los actores por participar en el llamado de la glosa 3n que se está proyectando para este semestre. Es importante que se realice este llamado ya que hay varios municipios, empresas y organizaciones sociales que están esperando la participación en este concurso público.
- Se propone la creación de incentivos para que los proyectos sean colaborativos, no sólo en términos de financiamiento, sino también para estimular la presencia de equipos expertos en la administración de las viviendas y en el acompañamiento social. Por esto se propone asignar mayores puntajes en la evaluación de los proyectos cuando existan asociaciones público-privadas.
- Se propone explorar la opción de construir viviendas en arriendo en terrenos privados bajo algún mecanismo que permita la postulación de este proyecto a uno de los llamados de arriendo próximos.
- Se solicita agilizar las modificaciones en curso del programa DS52 que permitirán la creación de viviendas colectivas como un medio formal de sostenibilidad y expansión de oferta habitacional para las PSC.
- Se informa que este proyecto fue presentado al Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF), el cual manifestó interés en participar, especialmente si el MINVU lo considera un aporte al mejoramiento de la política habitacional de interés estatal.
- Se solicita una agenda de trabajo conjunto comprometiendo una próxima reunión en el mes de noviembre para revisar una propuesta concreta que integrará: el diseño del edificio; el modelo de viabilidad económica y las variables de escalamiento.

ANEXO

[Juntos en la Calle](#) es un proyecto colaborativo chileno entre la Corporación de la Producción y el Comercio ([CPC](#)); la Comunidad de Organizaciones Solidarias ([COS](#)) y la Corporación [3xi](#). Su

misión es apoyar el desarrollo y el fortalecimiento de soluciones efectivas para resolver el problema de la situación de calle en Chile mediante la colaboración entre distintos actores de la sociedad.

Directorio

Alfredo Moreno, 3XI
Camilo Herrera, 3xi
Hans Rosenkranz, Comunidad De Organizaciones Solidarias
Diego Savino, Grupo Costanera
Isabel Lacalle, Corporación Nuestra Casa
Jacqueline Gálvez, CCHC
Juan Cristobal Romero, Hogar De Cristo
Patricio Massardo, Fundación Trato Hecho Vecino
Pedro Pubill, Dominó
Ramiro Urenda, 3xi
Ricardo Mewes, CPC
Roberto Pons, Surinvest
Sebastián Bowen, Déficit Cero
Sergio Cardone, 3xi
Sergio Mercado, Fundación Don Bosco

Líneas de Acción

1. COLABORACIÓN: Generar incentivos y prácticas colaborativas para fortalecer la red de actores públicos y privados que trabajan con personas en situación de calle, mediante la instalación de herramientas tecnológicas que amplifiquen el impacto de los servicios.
2. CONOCIMIENTO: Levantar información relevante acerca de la percepción y barreras sociales mediante la participación en encuestas y estudios que comprometan a los territorios en el diseño de soluciones comunitarias.
3. VIVIENDA: Fortalecer todos los programas de acceso a la vivienda como la solución más exitosa a nivel mundial para terminar con la vida en calle mediante la generación de nuevos modelos de provisión de viviendas y de gestión inmobiliaria.

Contacto

Karina Soto Abarca
Directora Juntos en la Calle
ksoto@3xi.cl
+56996381699

ⁱ Las 8 organizaciones son las siguientes: Fundación Hogar de Cristo, Corporación Nuestra Casa, Fundación Cristo Vive, Corporación CATIM, ONG Cidets, Fundación Mission Golden, Fundación Don Bosco, ONG Las Viñas y Corporación Moviliza. Juntas tienen casi 1.000 cupos en programas arriendo protegido para PSC (incluidos 635 cupos del programa Vivienda Primero lo que representa el 86% de la cobertura).