

## ESTUDIO

**Diversidad e innovación social en el acceso a la vivienda en Chile:** revisión de la experiencia internacional de modelos de provisión de vivienda asequible

Enero 2023

**Mandante:**

Déficit Cero

**Consultora:**

Dr. Luz María Vergara d'Alençon

**Equipo:**

Luz María Vergara, Daniel Guananga y Laura Viada

# ÍNDICE

Introducción .....	1
Consideraciones metodológicas .....	1
<b>La necesidad de diversificar los modelos de acceso a la vivienda asequible en Chile .....</b>	<b>2</b>
Paradigmas predominantes, tendencias y recientes transformaciones .....	2
Perspectivas de innovación social en las políticas habitacionales .....	3
<b>Modelos de provisión de vivienda: definiciones y clasificaciones .....</b>	<b>4</b>
Modelos de provisión: definiciones .....	4
<b>Modelos de provisión: vivienda transitoria, social, y asequible .....</b>	<b>8</b>
<b>Estado del arte de los modelos en el contexto chileno .....</b>	<b>11</b>
1. Vivienda social y asequible en propiedad .....	11
2. Vivienda social y asequible en arriendo .....	12
3. Vivienda de transición .....	14
4. Vivienda colaborativa .....	15
Selección de tipologías relevantes para la diversificación en el contexto chileno .....	18
<b>Revisión de casos internacionales: lecciones y aprendizajes para Chile .....</b>	<b>19</b>
Revisión de la experiencia internacional: innovación social, coproducción e integración. 19	
<b>Selección de cuatro casos: Starblok, La Borda, CALICO y Abbazia di Mirasole ...</b>	<b>31</b>
Starblok: Vivienda de arriendo asequible de transición para migrantes y profesionales jóvenes .....	31
La Borda: modelo no especulativo de cooperativa de cesión de uso .....	36
Community Land Trust CALICO: modelo colectivo de vivienda asequible con aproximación territorial .....	41
Abbazia di Mirasole: vivienda de emergencia para madres con hijos .....	46
Recomendaciones para la diversificación de modelos de provisión en Chile .....	51
<b>Bibliografía texto .....</b>	<b>54</b>
<b>Bibliografía fichas de casos de estudio. ....</b>	<b>72</b>

## INTRODUCCIÓN

El presente estudio comisionado por Déficit Cero aborda la diversificación de modelos de provisión de vivienda asequible en el contexto chileno a partir de la experiencia internacional. El objetivo principal es proponer recomendaciones para fomentar la diversidad y desarrollo de modelos de provisión que sean socialmente innovadores para responder a la crisis habitacional. Se definen los siguientes objetivos específicos:

1. Caracterizar el panorama actual de modelos de provisión de vivienda asequible en Chile, identificando sus principales desafíos.
2. Identificar la relevancia para el contexto chileno de incorporar perspectivas de innovación social en las políticas habitacionales.
3. Definir y categorizar diferentes modelos de provisión de vivienda considerando variables de temporalidad/sentido de urgencia, formas de tenencia y gobernanza.
4. Construir una base de datos de casos internacionales que consideren modelos de provisión relevantes para nutrir la experiencia chilena.
5. Analizar los casos con el fin de extraer aprendizajes para el contexto nacional, junto con oportunidades y limitaciones para la adaptación a la realidad local.
6. Elaborar recomendaciones para la diversificación de los modelos de provisión en las políticas públicas habitacionales.

## CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

La búsqueda y documentación de casos internacionales se realiza por medio de la revisión de fuentes secundarias. La selección de casos y su categorización se realiza en base a los siguientes criterios:

1. Programas y proyectos que se enfoquen en grupos con algún nivel de vulnerabilidad:

Por ejemplo (no excluyente a estos): vulnerabilidad socioeconómica, situaciones de emergencia (emergencia post-catástrofes, víctimas de violencia intrafamiliar, migrantes), o situaciones de estrés habitacional (grupos específicos que presentan problemas de acceso a una vivienda asequible como adultos mayores, estudiantes o profesionales jóvenes).

2. Programas/proyectos que presenten algún nivel de innovación social en su diseño, desarrollo, gestión o gobernanza (integración social, diversidad, cuidados).
3. Programas/ proyectos que puedan ser un aporte a la diversificación de modelos de provisión en Chile.

El análisis de casos internacionales se realiza en dos etapas. Primero, la consolidación de una base de datos de 24 casos (14 de los cuales se explican en mayor detalle en una ficha síntesis). La segunda etapa, consiste en la selección de 4 casos para un análisis profundizando en las condiciones del contexto en el que se desarrollan, modelos de gestión y gobernanza. A partir de este análisis, se identifican los principales aprendizajes para el contexto chileno mediante un análisis de las oportunidades y limitaciones para su adaptación en la realidad local. El informe finaliza con recomendaciones para Chile en base a los aprendizajes extraídos de la revisión de la base de datos y los casos seleccionados.

## LA NECESIDAD DE DIVERSIFICAR LOS MODELOS DE ACCESO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE EN CHILE

### Paradigmas predominantes, tendencias y recientes transformaciones

El acceso a la vivienda asequible en Chile ha estado enfocado predominantemente en la tenencia en propiedad, y en la provisión de vivienda a través de subsidios estatales para la demanda. Las políticas habitacionales de los años 80s y 90s promovieron activamente la tenencia en propiedad, a través de la producción masiva de vivienda, donde el Estado asumió un rol subsidiario, delegando el desarrollo y construcción de vivienda a promotores privados. Estas políticas, que fueron exitosas en disminuir el déficit cuantitativo, desencadenaron procesos de pobreza urbana y segregación socioespacial [1], [2]. Las consecuencias asociadas a las políticas de erradicación de familias de sus redes barriales, la mala localización de la vivienda, el bajo acceso a servicios básicos y la rápida desvalorización de viviendas y barrios, implicó un giro en las políticas a principios del 2000s, y su reorientación a la localización, el mejoramiento del patrimonio familiar y a programas que fomenten la radicación [3].

A pesar de que “el sueño de la casa propia” se encuentra fuertemente enraizado en la cultura chilena, se ha visto un aumento del arriendo como forma de tenencia en los últimos años, principalmente relacionado con el alza de los precios de vivienda en un contexto global de crisis de asequibilidad. Desde el año 2006 se observa un aumento sostenido de la tenencia en arriendo aumentando de un 16% a un 23% el 2020. Se destaca el notorio aumento de 2.5 y 2.6 puntos porcentuales para los quintiles 1 y 2 respectivamente en comparación con el 2017 [4]. Entre las razones que explican la

consolidación del arriendo se consideran una mayor presión desde la demanda, barreras para acceder a la vivienda propia como el aumento de precios y condiciones más restrictivas para acceder a créditos, y factores estructurales de precarización laboral [4].

El crecimiento del arriendo ha generado que las políticas habitacionales integren, además de la tenencia en propiedad, la tenencia en arriendo para el acceso a la vivienda. Estas políticas se han materializado principalmente a través del subsidio D.S.52 de arriendo del 2013, pero también a través de otros programas, como el Programa de Vivienda con Apoyo o el subsidio de arriendo transitorio para residentes de campamentos. Todos estos programas han sido exitosos en diversificar modelos de provisión de vivienda, sin embargo, todavía plantean la tenencia en arriendo como una etapa transitoria, en que hay un tiempo límite de vigencia del subsidio [4].

Por otro lado, el subsidio de arriendo ha tenido un problema relacionado con la baja tasa de aplicabilidad del convenio, ya que un 40% de los beneficiarios que han recibido el subsidio no han podido activarlo [3]. Uno de los principales factores es la escasa oferta en arriendo que además cumpla con los requisitos máximos del valor de la renta, que es muy bajo en comparación con lo que existe en el mercado. Debido a esto, se han puesto a disposición glosas presupuestarias (glosa 3-j de 2017 y glosa 3-i de 2022), para generar oferta de vivienda en arriendo. A través de esta glosa, el Minvu entrega subsidios D.S.49 a instituciones, incluyendo municipalidades, para desarrollar proyectos destinados al arriendo habitacional para los beneficiarios del D.S.52. Estas glosas, a pesar de ser un aporte focalizado, fueron capaces de instalar una innovación en los modelos de tenencia de la vivienda asequible, generando experiencias piloto de vivienda pública y municipal. Aunque son un primer paso para la diversificación de la tenencia en propiedad, estas

iniciativas permanecen en la lógica de pilotos, y no han logrado aún consolidar un programa de vivienda asequible en alquiler. En este sentido, el Plan de Emergencia Habitacional para el 2022-2015 formulado por el MINVU, avanza en esta línea y propone la generación de un stock de vivienda de arriendo protegido, vivienda pública y cooperativas. Esto, con el fin de consolidar el arriendo en el panorama nacional y fomentar la diversidad de tenencia para hacer frente a la creciente crisis habitacional.

### Perspectivas de innovación social en las políticas habitacionales

La creciente relevancia de la sociedad civil como vehículo de innovación social [5] y el mayor involucramiento de los residentes en las decisiones de su entorno construido son variables relevantes tanto para el contexto chileno como global, y son cruciales para definir políticas habitacionales acorde a nuestros tiempos. La experiencia internacional muestra que, ante la escasez de vivienda asequible, perspectivas de innovación social y de coproducción en el diseño y gestión habitacional son necesarias para diversificar y dar cabida a modelos de arriendo asequible sostenibles [6]. La tendencia en contextos como el europeo, donde el arriendo social se encuentra consolidado, es el aumento de modelos de arriendo asequible híbridos, es decir, que incluyan no solo al Estado, sino también el tercer sector, la sociedad civil, así como iniciativas de residentes y organizaciones locales [6]. Los Países Bajos, por ejemplo, ha iniciado un proceso de transformación de una Sociedad de Bienestar, a una Sociedad de Participación (participatiesamenleving), promoviendo desde el 2015 la participación de residentes en la administración de la vivienda social, permitiéndoles crear sus propias cooperativas de residentes [7]. De manera similar, iniciativas en el Reino Unido, Francia y Bélgica

han incorporado en sus agendas habitacionales nociones de localismo y mayor participación de la comunidad en procesos locales [8].

Las transformaciones sociales y políticas en Chile posicionan al país en un momento clave para cambiar el paradigma de vivienda desde un modelo vertical o top-down, centrado en la tenencia en propiedad y liderado por el mercado, a modelos horizontales o bottom-up y no especulativos, que diversifiquen las opciones de provisión y administración incluyendo mayor participación de los residentes en la toma de decisiones. Este proceso de diversificación implica también evaluar la participación de nuevos actores en la provisión de vivienda además del Estado y el sector privado con fines de lucro, incluyendo grupos de la sociedad civil en su producción, diseño y gestión.

## MODELOS DE PROVISIÓN DE VIVIENDA: DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

### Modelos de provisión: definiciones

Los modelos de provisión de vivienda se encuentran profundamente vinculados a las ideologías económicas y políticas predominantes. Históricamente, se ha hecho la distinción entre sociedades de propietarios (por ejemplo, Estados Unidos, UK y América Latina) y sociedades de arrendatarios (Europa central, Europa del Norte). Sociedades de propietarios están marcadas por una visión ideológica asociada a economías más liberales, donde adquiere relevancia la dimensión económica de la vivienda y el sueño individual de la casa propia (ej. Subsidios que fomentan la compra de vivienda). Sociedades de arrendatarios, en cambio, están definidas por una visión ideológica asociada a un proyecto social demócrata y un estado de bienestar, predominando valores colectivos e igualitarios en un mercado de arriendo consolidado (ej., vivienda social universalista en Dinamarca o Suecia).

La vivienda en propiedad se ha posicionado como la tenencia más atractiva y preferida por sobre el arriendo. El hecho de poseer una vivienda se consolidó durante el siglo XX como un deseo natural y por defecto, de satisfacción habitacional [9], [10]. Sin embargo, el deseo de la casa propia ha sido escasamente cuestionado, y se asume como la tenencia por defecto. Ambas formas, arriendo y propiedad son modelos igualmente válidos, presentando fortalezas y debilidades.

Mientras la tenencia en propiedad se asocia a mayor autoestima, estatus, mayor control sobre las decisiones, y por lo tanto, se asocia a más involucramiento en el entorno construido inmediato (como el barrio) [11]; la tenencia en arriendo se asocia a mayor asequibilidad, estabilidad y seguridad financiera, así como

movilidad dentro de la ciudad y mixtura social [12]. El mayor control sobre la vivienda en la tenencia en propiedad implica también, mayores responsabilidades y carga financiera que no siempre son compatibles con la situación económica de grupos más vulnerables. Situación que se puede traducir en procesos de pobreza inducida por vivienda [13]<sup>1</sup>, y por lo tanto, rápida devaluación de viviendas y barrios. Por otro lado, la seguridad y estabilidad de la tenencia en arriendo en el largo plazo debe ir acompañada de un estado de bienestar que asegure la cobertura de otros derechos sociales básicos como salud, educación, pensiones. La vivienda ve disminuida su capacidad de activo productivo transable, y no es posible, por ejemplo, recurrir a la venta de la propiedad para solventar otros gastos, o a su modificación para acoger cambios en el grupo familiar o hacer frente a emergencias.

Procesos globales de financiarización de las ciudades han resultado en la vivienda en propiedad como modelo de tenencia predominante (y deseado) impulsado por políticas habitacionales. Sin embargo, la actual crisis de asequibilidad hace necesario repensar la hegemonía de la vivienda en propiedad considerando también modelos híbridos de tenencia. En este sentido, más allá de la preferencia de un modelo sobre otro, es importante entender las circunstancias y objetivos que se buscan promover tras la implementación de cada uno, así como la manera en que se relacionan y complementan. El crecimiento de la tenencia en propiedad no es un fenómeno natural, sino que ha sido estimulado, formulado y reforzado por prácticas gubernamentales y discursos sociales [12].

---

<sup>1</sup> Se entiende como pobreza inducida por vivienda como la situación en la cual los ingresos del hogar menos los gastos asociados a la vivienda (dividendos, impuestos, gastos de servicios básicos, gastos de mantenimiento) no permiten costear la canasta familiar básica [13]

La figura 1, muestra las diferentes variables a considerar para la provisión de vivienda: **vivienda de emergencia, vivienda social, vivienda asequible, y vivienda de mercado.** Cada uno de estos modelos puede ser desarrollado bajo diferentes formas de tenencia incluyendo en **propiedad, arriendo y cooperativas.** Finalmente, pueden ser implementados de dos maneras: **proceso tradicional, o proceso colaborativo.** A continuación, se definen estas variables:

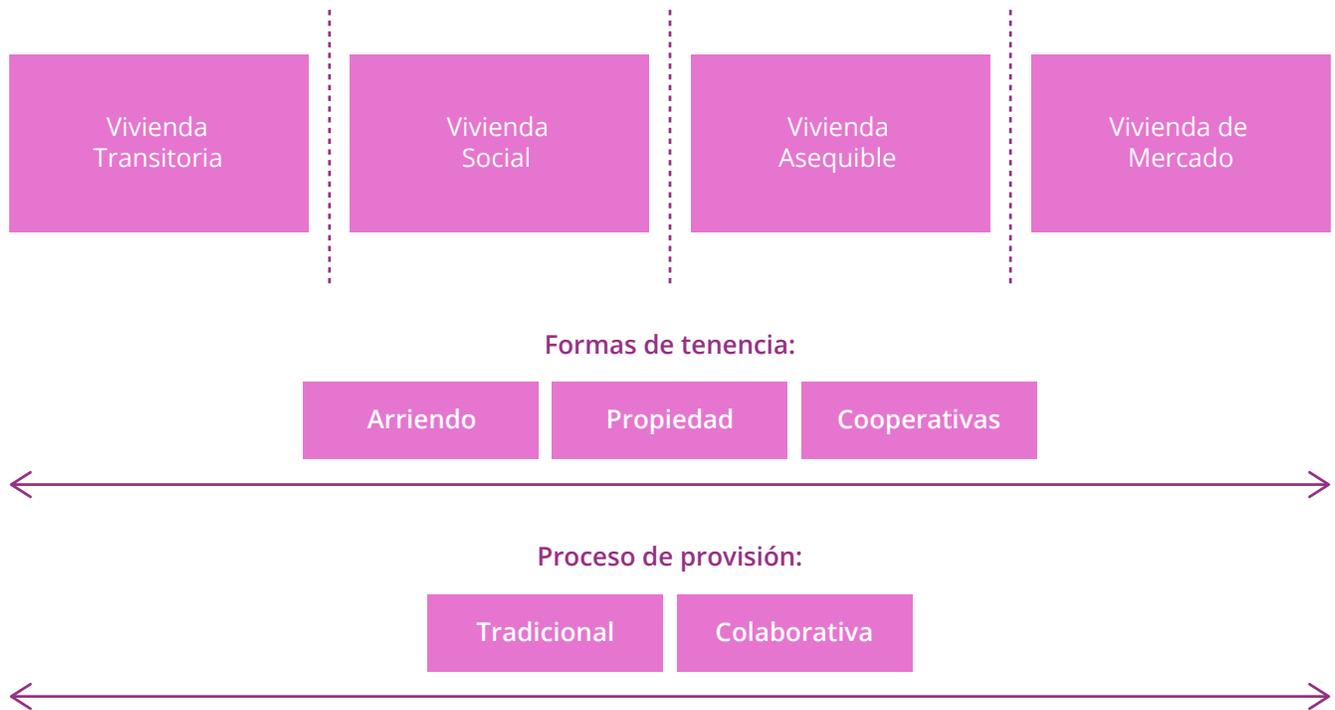


Figura 1. Variables en la provisión de vivienda  
Fuente: Elaboración propia en base a [47]

**Los modelos de provisión de vivienda** se entienden como los mecanismos promovidos y facilitados por los gobiernos para acceder a una vivienda. Estos mecanismos se definen principalmente por la forma o régimen de tenencia que adoptan y el proceso de provisión (top-down o bottom-up). Si bien se pueden clasificar de manera general (como se observa en la figura 2), los modelos son específicos a las condiciones locales.

**Las formas de tenencia** son los arreglos financieros bajo los cuales las personas tienen derecho a vivir en una vivienda. Las formas más frecuentes son arriendo, propiedad. Se considera, además la cooperativa de vivienda como tenencia colectiva alternativa.

- Arriendo: el ocupante paga una renta o arriendo al propietario.
- Propiedad: el ocupante es propietario o dueño de la vivienda y el suelo donde está construida. Puede ser propiedad individual o colectiva (copropiedad).
- Cooperativa de vivienda: tenencia colectiva donde los ocupantes forman una asociación, en la cual cada uno es dueño de un porcentaje o parte (share) del proyecto. Se establecen acuerdos para determinar la manera en que se ocupan las viviendas (en algunos casos la membresía de la cooperativa establece un derecho a uso sobre la vivienda, en otros, cada miembro es propietario de su vivienda).

**El proceso de provisión** se refiere al nivel de involucramiento de los futuros usuarios en la concepción, diseño o gestión del proyecto. Se consideran dos tipos de procesos: tradicionales y colaborativos.

- Proceso tradicional, es el proceso por defecto, que tiende a ser top-down, es decir, el proceso de concepción, diseño, construcción y gestión se llevan a cabo por profesionales sin la participación

de los futuros residentes (o si hay, es solo participación informativa), quienes reciben una vivienda al final de proceso como producto terminado.

- Proceso colaborativo, tiende a ser bottom-up o híbrido, en el cual existe un alto involucramiento de los residentes en distintas etapas del proceso ya sea en la concepción, diseño, construcción o gestión.

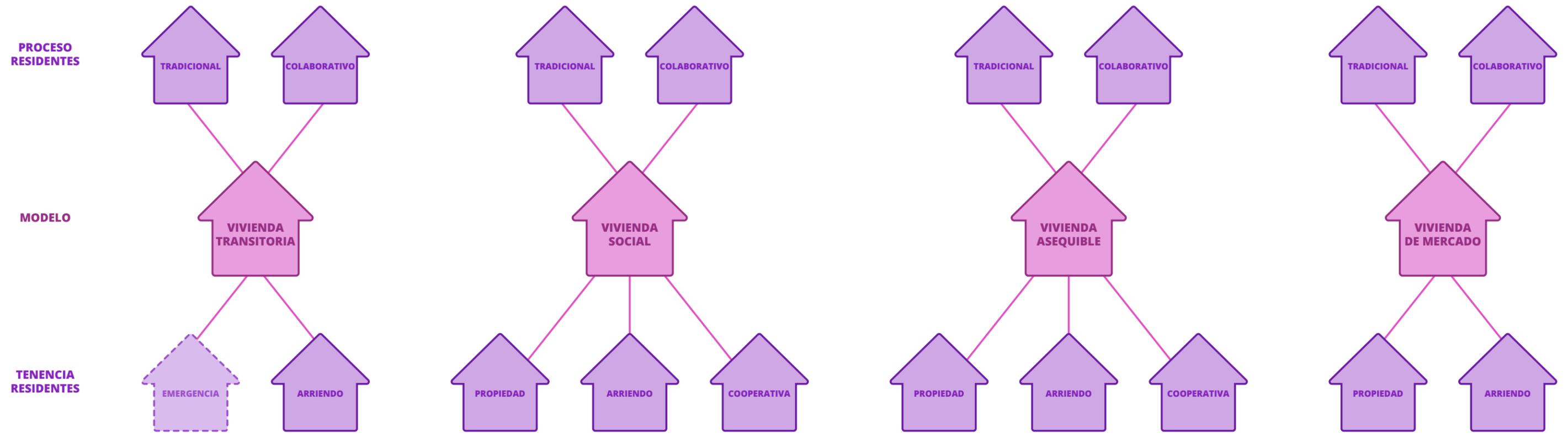


Figura 2. Clasificación general de los modelos de provisión de vivienda  
Fuente: Elaboración propia

## MODELOS DE PROVISIÓN: VIVIENDA TRANSITORIA, SOCIAL, Y ASEQUIBLE

En términos generales, se identifican cuatro modelos de provisión de vivienda: vivienda transitoria o de emergencia, vivienda social, vivienda asequible y vivienda de mercado. Estas categorías se definen por dos elementos transversales: por un lado, el público objetivo al que apuntan y el tipo de solución (funcional y temporal) que se espera entregar. Por ejemplo, una vivienda transitoria surge en respuesta a una situación de emergencia, y hace énfasis, por lo tanto, en su condición temporal y de paso, mientras que modelos de vivienda social o asequible, que surgen en respuesta a un problema de asequibilidad, buscan, más allá de la temporalidad, generar estabilidad y seguridad de tenencia en el mediano y largo plazo. A continuación, se define cada modelo con sus principales características. Se excluye la vivienda de mercado, entendiendo que se trata de aquella oferta desarrollada completamente en el ámbito privado y que no responde a una política pública en especial.

### *Vivienda transitoria o de emergencia*

Esta categoría obedece a situaciones que presentan un sentido de urgencia e implican un proceso de transición hacia el objetivo de obtener una solución definitiva. Por un lado, se utiliza el concepto de vivienda de emergencia para referirse a soluciones habitacionales inmediatas en respuesta a una catástrofe o emergencia habitacional. Algo que caracteriza este tipo de soluciones es la velocidad de respuesta, ya que funciona como una ayuda inmediata (relief stage), mientras se espera a una solución más permanente. La vivienda de emergencia se entiende en Chile como una vivienda de carácter provisorio que tiene como objetivo resolver la necesidad de vivienda de los

damnificados de una emergencia habitacional o catástrofe que inhabilita su hogar. En Chile, la vivienda de emergencia ha sido comúnmente conocida como “mediagua”, y se caracteriza por ser una construcción ligera y adaptable, de montaje y transporte rápido [14]. El proceso completo, desde una solución de emergencia hasta la construcción de una vivienda definitiva se denomina Habitabilidad transitoria (transitional habitability), que busca enfatizar no solo en la solución inmediata sino también en el proceso que la precede [15].

Por su parte, la vivienda transitoria tiene por objetivo funcionar como un espacio de transición, que luego culmina en una vivienda de carácter permanente, de manera que se establece un tiempo limitado para que las personas vivan ahí, que por lo general es de máximo 2 o 3 años [16]. Estos programas por lo general están dirigidos a personas que necesitan un tipo de estructura, apoyo y supervisión para transitar hacia una vivienda estable, y les ofrece un espacio seguro y de apoyo que les permita superar traumas, establecer su situación económica, restablecer redes sociales, etc., dependiendo del público objetivo. Por lo general están dirigidos a personas en situación de calle, mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, personas con trastornos psicológicos o adicciones, migrantes en proceso de regularizar su situación, etc. Una vez que los residentes se estabilizan y están preparados, se espera que el programa también los apoye en la búsqueda de una vivienda permanente [17].

### *Vivienda social*

Corresponde a aquella vivienda desarrollada por el Estado (directa o indirectamente) que se encuentra fuera del mercado. Apunta especialmente a grupos de la población que presentan algún grado de vulnerabilidad que les imposibilita el acceso a una vivienda por cuenta propia. Las características específicas de la vivienda social son definidas por cada

contexto, pero se pueden identificar algunos elementos comunes (no necesariamente todos simultáneamente), tales como asequibilidad (valores bajo los precios de mercado), seguridad de tenencia, provisión que no está sujeta al lucro, calidad decente de la vivienda, métodos no regulados por el mercado para su asignación y enfoque en grupos que lo necesitan [18].

La vivienda social puede ser desarrollada mediante diferentes mecanismos, incluyendo tenencia en propiedad o arriendo. Se distinguen, en la práctica, tres grandes tipos de vivienda social no excluyentes entre ellos:

- Vivienda social en arriendo. Vivienda provista por organizaciones del tercer sector dedicadas al desarrollo de vivienda social pudiendo ser entidades sin fines de lucro, con lucro limitado o empresas sociales que se dedican al desarrollo y administración de vivienda social. La figura de Asociaciones o Corporaciones de vivienda es la más recurrente. La vivienda se entrega en arriendo a los habitantes. Modelo predominante en el contexto europeo.
- Vivienda pública. Dentro de la vivienda social en arriendo se distingue la vivienda de propiedad pública, que es financiada y desarrollada por entidades públicas (municipalidad, gobierno regional, gobierno central o corporaciones municipales). La vivienda se entrega en arriendo a los habitantes. Modelo predominante en el contexto europeo, especialmente en países con un Estado de Bienestar más fuerte (Por ejemplo, en Suecia, todo el stock de vivienda social es público)
- Vivienda social en propiedad. El Estado subsidia el desarrollo de vivienda, generalmente tercerizando su construcción a empresas con o sin fines de lucro. La vivienda se entrega en propiedad o copropiedad a sus habitantes. Considera generalmente una fórmula de

financiamiento compuesta por ahorro de las familias, subsidio del Estado y crédito. Este modelo es el que ha primado en Chile, América Latina y recientemente países africanos como Sudáfrica, Etiopía, Nigeria.

### *Vivienda asequible*

La definición de vivienda asequible varía según las particularidades de cada contexto, pero de manera general se puede definir como la vivienda que es adecuada en calidad y ubicación para grupos socioeconómicos bajos y medios, y que tiene un costo que permite a los hogares solventar otras necesidades básicas [19]. Se estima que una vivienda asequible no debería superar el 30-40% de los gastos del hogar [20].

Es importante clarificar las diferencias entre los conceptos de vivienda social y vivienda asequible. A pesar de que en algunos casos se utilizan de manera intercambiable, estos se diferencian principalmente por su alcance: la vivienda social tiene un enfoque en los grupos de mayor vulnerabilidad social y económica, mientras que la vivienda asequible, en su definición amplia, engloba a la vivienda social, pero también se enfoca en segmentos socioeconómicos medios-bajos y medios.

### *La vivienda colaborativa y su resurgimiento en el contexto europeo*

Como se observa en el esquema, además de la tenencia se describen procesos asociados al desarrollo de los modelos, y particularmente al rol de los residentes. Dada la creciente importancia e involucramiento de la comunidad y la sociedad civil en su entorno construido, es pertinente destacar aquellos procesos que responden a maneras, que son consideradas alternativas o no convencionales de producción de vivienda.

Los modelos desarrollados bajo un proceso colaborativo pueden ser agrupados bajo la definición de vivienda colaborativa. La vivienda colaborativa, se entiende como un término paraguas que agrupa proyectos que presentan, en diferentes grados, iniciativa y autoorganización colectiva para provisión y/o administración de viviendas [21]. Lo que agrupa a estos modelos es la presencia de un nivel significativo de colaboración entre sus residentes o futuros residentes, quienes se coordinan y organizan con un objetivo común. La colaboración entre residentes puede darse en distintas etapas del proyecto (concepción, diseño y/o desarrollo), y también puede extenderse a la mantención y administración de la vivienda. A pesar de que estos modelos pueden tener diversas formas legales, modos de tenencia y características espaciales, tienen en común que existe un alto grado de interacción social entre los residentes, quienes comparten objetivos y motivaciones similares en relación al proyecto de vivienda [21]. La vivienda colaborativa se puede materializar a través de diferentes formas tales como cooperativas, co-housing, Community Land Trusts, grupos de autoconstrucción, entre otros. Puede ser proyectos iniciados por los mismos residentes o proyectos iniciados por una organización que hace una convocatoria para conformar una comunidad. Si bien cada forma tiene sus propias características que la definen existiendo valores comunes globales, están fuertemente atadas a las condiciones locales, adaptándose a cada contexto, y surgiendo incluso, nuevas formas y sub-formas.

Se habla del 'resurgimiento' de la vivienda colaborativa en el contexto europeo, a raíz de un aumento significativo en las soluciones auto-gestionadas en las últimas décadas [22]. Estas iniciativas, surgieron de manera espontánea en respuesta a la crisis de la asequibilidad y la necesidad de buscar soluciones más cercanas a las necesidades y capacidades de pago de los residentes. Entre las motivaciones transversales más recientes de esta nueva ola de iniciativas se

encuentran la asequibilidad y la inclusión social, que se suman a motivaciones anteriores como equidad de género, empoderamiento ciudadano y sostenibilidad ambiental [23].

## ESTADO DEL ARTE DE LOS MODELOS EN EL CONTEXTO CHILENO

### 1. Vivienda social y asequible en propiedad

Históricamente en Chile, la tenencia en propiedad ha sido el principal enfoque de las políticas públicas de acceso a la vivienda. Desde los años 80s, el Estado buscó disminuir el déficit habitacional a través de la producción masiva de vivienda en propiedad, y adoptando un rol subsidiario, que delegó el desarrollo y construcción de vivienda a privados. A pesar de que desde los 2000s se ha comenzado a reorientar y diversificar el enfoque de las políticas habitacionales, los subsidios que entregan vivienda en propiedad siguen siendo los más predominantes. Hoy existen tres principales mecanismos de acceso de la vivienda asequible en propiedad: el subsidio del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. 49, el subsidio para clases medias y emergentes D.S. 01 y el subsidio de integración social D.S. 19.

#### *Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda D.S. 49*

El subsidio d.s. 49 del Fondo Solidario, entrega un aporte a familias para que puedan comprar una vivienda construida sin deuda hipotecaria, o para que puedan integrarse a una de las iniciativas de la nómina de proyectos habitacionales del SERVIU de la región. Está dirigido a personas mayores de 18 años, que deben tener un ahorro mínimo de 10 UF y debe pertenecer al tramo del 40% de la población con menos recursos según el RSH. Por otro lado, se debe postular con un núcleo familiar y no aplica para personas que ya hayan recibido algún subsidio habitacional previamente o que ya posean una vivienda.

Existen cinco modalidades de postulación para este subsidio: Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) o Megaproyectos, Construcción en Sitio Propio, Densificación Predial, Pequeño Condominio, y Adquisición de Vivienda Construida (AVC). El aporte del Estado está compuesto por un subsidio base de 314 UF, el cual puede aumentar según la ubicación geográfica de la vivienda y subsidios complementarios. Las viviendas son de mínimo 42 m<sup>2</sup> para casas (ampliable a 55 m<sup>2</sup>) y 55 m<sup>2</sup> para departamentos y tienen un valor máximo de 950 UF.

#### *Subsidio para clases medias y emergentes D.S. 01*

El subsidio para clases medias y grupos emergentes permite a familias que no son dueñas de una vivienda y tienen capacidad de ahorro, acceder a una ayuda económica para comprar una casa o departamento.

Este subsidio se dirige a tres tramos de grupos sociales: el tramo 1 (hasta el 60% del RSH) y 2 (hasta el 80% del RSH), de grupos emergentes y el tramo 3 (inscripción en el RSH, con límite de ingresos), de sectores medios. Para el tramo 1, se requiere un ahorro mínimo de 50 UF y el valor máximo de la vivienda es de 1.100 UF, a excepción de algunas regiones en que puede ser hasta 1.200 UF. Para el tramo 2, se requiere un ahorro mínimo de 70 UF y el valor máximo es de 1.600 UF, a excepción de algunas regiones en que puede ser hasta 1.800 UF. En el caso del tramo 3, se requiere un ahorro mínimo de 120 UF y el valor máximo es de 2.200 UF, a excepción de algunas regiones en que puede ser hasta de 2.600 UF.

#### *Subsidio de integración social D.S. 19*

El subsidio de integración social permite a familias de diferentes realidades socioeconómicas que buscan adquirir su primera vivienda con apoyo del Estado, acceder a proyectos habitacionales

en barrios bien localizados y cercanos a servicios, con estándares de calidad en diseño, equipamiento y áreas verdes. Se exige un ahorro mínimo de entre 40 y 80 UF y estar dentro del 90% en el RSH.

Este programa combina distintos subsidios: Fondo Solidario DS 174 o DS 49, DS 01, Subsidio Segunda Oportunidad y Subsidio destinado a damnificados a partir del 2014. El objetivo es integrar en un mismo proyecto a familias con distintas realidades socioeconómicas, y ofrece la posibilidad de acceder a una vivienda a (1) personas sin capacidad de endeudamiento pueden acceder a viviendas de hasta 1.100 UF, y (2) personas con capacidad de endeudamiento pueden acceder a viviendas de mayor estándar haciendo un aporte a través de un crédito hipotecario.

Uno de los principales desafíos asociados a la provisión de vivienda social en propiedad, es la administración y mantenimiento de los conjuntos. La experiencia chilena y la internacional (como en el caso de Brasil, Colombia, Sudáfrica, Etiopía) de programas masivos de vivienda en propiedad y particularmente en copropiedad, dan cuenta de un rápido deterioro de vivienda y barrios. Esto, se explica por dos principales factores: por un lado, las propias dificultades financieras y urgencias sociales de los hogares que afectan su capacidad colectiva de hacerse cargo de la administración de las copropiedades, especialmente de los bienes comunes, y por otro lado, la falta de apoyo institucional en cuanto a actores, marcos regulatorios y acompañamiento social en la transición a la tenencia en propiedad, que faciliten el mantenimiento y administración de las viviendas [24]. Esta situación se agrava cuando la vivienda en propiedad se encuentra mal localizada, lejos de redes y fuentes de trabajo, se acompaña de infraestructura deficiente, y presenta problemas de diseño y habitabilidad que complejizan aún más su mantenimiento.

Los programas existentes, y particularmente el D.S. 49 y D.S. 19, presentan importantes desafíos relacionados a un rol más activo del Estado como garante y gestor del desarrollo y calidad habitacional, a estrategias efectivas de focalización en los grupos más vulnerables, así como a la diversidad de herramientas para lograr una mayor integración social e intervenciones en áreas centrales de las ciudades [25].

## 2. Vivienda social y asequible en arriendo

A pesar de que culturalmente sigue arraigado el “sueño de la vivienda propia”, desde el año 2006 ha existido un aumento sostenido del arriendo como forma de tenencia, principalmente relacionado con la crisis de asequibilidad y el alza de los precios de las viviendas. En este contexto de aumento del arriendo, han surgido nuevas políticas habitacionales orientadas hacia esta forma de tenencia. Estas políticas se agrupan en dos enfoques: los subsidios orientados a la demanda y los que tienen como objetivo generar nueva oferta de vivienda en arriendo.

El primer mecanismo que se desarrolló para vivienda en arriendo en Chile es el Subsidio de Arriendo, regulado por el Decreto Supremo N° 52. El programa existe desde el 2014 y, a pesar de tener dificultades en su activación, es actualmente el más masivo de los programas de apoyo a la vivienda en arriendo, beneficiando en total a 26 mil hogares de ingresos bajos y medios [4]. El llamado regular consiste en un aporte mensual de máximo 4,2 UF, que puede usarse en viviendas con arriendos de hasta 11 UF. El subsidio está pensado principalmente como una solución habitacional transitoria que busca apoyar a familias de sectores medios y bajos, especialmente para familias que viven allegadas o que actualmente pagan un arriendo. El aporte es temporal y dura un máximo de ocho años, pero si se utiliza de manera continua tiene una duración máxima menor a tres años. Sólo los

adultos mayores tienen la posibilidad de pedir la renovación del subsidio una vez acabado el plazo de ejecución, de manera que son el único grupo para el cual la tenencia puede pasar de ser una solución transitoria a ser una permanente [3].

A pesar de que este subsidio ha sido de fácil adjudicación, la activación del convenio no es alta, principalmente debido a la falta de oferta disponible que se ajuste a los requisitos del programa. Un 40% de las postulaciones beneficiadas no han podido activar el subsidio, porcentaje que es aún más alto en el caso del Gran Santiago (53%) y Coyhaique (45%). Entre los factores que afectarían esta tasa de activación destacan el hecho de que hay comunas limitadas por el máximo del valor de arriendo permitido, que es muy bajo en comparación con lo que existe en el mercado, y la poca oferta de vivienda en arriendo [3].

A partir de estas experiencias, se observa que las políticas de vivienda en arriendo deben tener una mirada integral, que incluya financiamientos no solo a la demanda, sino también a la oferta, considerando las complejidades que existen en torno al mercado y la oferta que existe, y a la tenencia de arriendo en un país en que se ha instalado con fuerza la tenencia en propiedad y el sueño de la “casa propia” [26].

### *Subsidios enfocados en la oferta*

Debido a la dificultad que existe para activar el subsidio a la demanda D.S. 52, el año 2017 se puso a disposición una glosa presupuestaria (glosa 3-j)<sup>2</sup> que buscaba generar oferta de vivienda en arriendo. A través de la glosa, Minvu entrega subsidios D.S. 49 a instituciones, incluyendo municipalidades, para desarrollar

proyectos que estarían destinados al arriendo habitacional y beneficiarían a quienes se han adjudicado el subsidio D.S. 52. Así, las instituciones beneficiadas con este apoyo quedan comprometidas, durante al menos 30 años, a utilizar los proyectos únicamente como unidades habitacionales destinadas a familias sujetas al subsidio de arriendo. Para el año 2022 también se puso a disposición una glosa con características muy similares (glosa 3-i).

Desde el año 2017 se han seleccionado proyectos de construcción en nuevos terrenos, de rehabilitación de edificios para arriendo y adquisiciones de unidades de vivienda. Estas iniciativas han consolidado hasta el momento una oferta de 215 unidades, y una oferta potencial (en el caso que los proyectos en desarrollo se consoliden) cercana a las 650 unidades. De los proyectos seleccionados, el Edificio Justicia Social I se encuentra operativo desde el año 2020, y el proyecto Nueva Baquedano de Coquimbo, se encuentra pronto a iniciar su construcción.

Además de los llamados especiales utilizando como mecanismo el D.S. N° 49, es importante mencionar otras iniciativas desarrolladas para la generación de oferta de arriendo asequible. En 2017, se sumó un llamado especial para el otorgamiento de subsidios regulados por el D.S. N° 1, de 2011 destinados a la construcción o adquisición de viviendas (por medio del cual Fundación INVICA adquirió unidades para arriendo asequible). Entre el año 2018 y 2021, se desarrollaron en el MINVU los Proyectos Habitacionales Legado del Plan de Regeneración de Áreas Centrales en Talca, Valparaíso y Valdivia. Si bien estos proyectos no se han consolidado, los suelos para su construcción fueron adquiridos durante la administración pasada. A esto se suma el desarrollo de iniciativas municipales en curso (Municipalidad de Renca), y privadas (Fundación Alcanzable) que buscan

<sup>2</sup> La glosa 3j del año 2022, se encuentra en el subtítulo 33 - transferencia a terceros de la partida MINVU de la Ley de Presupuesto, permitiendo el cambio de destino a los recursos asignados al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, subsidio DS.49, para construir viviendas para el arriendo. Es necesario considerar que el instrumento fue creado para la entrega de vivienda en propiedad a los segmentos más vulnerables.

generar oferta de arriendo asequible con otros mecanismos complementarios a los llamados especiales y el subsidio D.S.52<sup>3</sup>.

Estas glosas e iniciativas, a pesar de ser un aporte focalizado y de baja escala, fueron capaces de instalar una innovación importante en la política habitacional relacionada al arriendo asequible, ya que se otorgan subsidios a la oferta de vivienda pública destinada al arriendo. Esto contrasta fuertemente con lo que se llevaba haciendo y significa un cambio de paradigma de la política habitacional chilena, la cual se enfoca principalmente en la promoción de vivienda desde el sector privado, con subsidios únicamente a la demanda. Junto con la institucionalización de estas prácticas mediante decretos y leyes específicas para el arriendo asequible, el siguiente paso es profundizar en la operacionalización de estos proyectos, especialmente desde el desafío de la administración y acompañamiento social.

### 3. Vivienda de transición

En Chile existen algunas iniciativas focalizadas y de menor escala que tienen como principal objetivo funcionar como vivienda de transición hacia una solución habitacional definitiva. Se han implementado dos subsidios de arriendo con este enfoque: el Programa de Vivienda con Apoyo y los Subsidios de Arriendo para Residentes de Campamentos.

#### *Programa de Vivienda con apoyo*

El programa de Vivienda con Apoyo del Ministerio de Desarrollo Social, se implementó el año 2019 en el contexto de un aumento sostenido de personas en situación de calle.

3 Información recolectada en entrevistas durante noviembre 2022 con organizaciones privadas sin fines de lucro y municipalidades involucradas en el desarrollo y administración de vivienda asequible para estudio: Modelos de Administración de Vivienda Asequible Consideraciones y propuestas para el contexto nacional.

El programa se basa en el modelo de “Housing First”, que opera bajo la idea de que la vivienda es lo primero que se debe proporcionar, y que en base a la seguridad de tenencia y a apoyos complementarios, es posible abordar otros objetivos y problemáticas que experimenta esta población, como salud física y mental, estabilidad financiera, recomposición de vínculos sociales, etc. [27]. Este mecanismo está dirigido a personas de 50 años o más, que llevan al menos cinco años en situación de calle, y que presentan cierto grado de deterioro psicosocial. Funciona a través de organizaciones sin fines de lucro, las cuales se hacen cargo de la ejecución del programa con recursos que reciben principalmente desde el Ministerio de Desarrollo Social [4]. El programa no tiene una duración definida, pero sí establece que tanto el ingreso como la permanencia en la vivienda deben ser de carácter voluntario. Esto implica que la duración es variable y depende de cada persona, y los plazos se pueden extender más allá de los 36 meses propuestos, según se vaya cumpliendo con los criterios de egreso [27].

#### *Subsidios de arriendo para residentes de campamentos*

Los subsidios de arriendo transitorios para residentes de campamentos se enmarcan en el Programa de Asentamientos Precarios del MINVU, que tiene como objetivo principal que los territorios dejen de ser ocupados de manera irregular y que las familias mejoren sus condiciones de habitabilidad. Estos subsidios D.S. 52 se otorgan a residentes de asentamientos informales por un periodo inicial de 12 meses, pero se pueden renovar indefinidamente hasta la entrega de las viviendas en propiedad. Se aplica de manera sistemática desde el año 2017, pero existe desde el 2011. En cuanto al financiamiento, éste se realiza a través de la transferencia de recursos desde el MINVU a Municipalidades, organismos públicos u otras instituciones sin fines de lucro, para que éstos

gestionen el pago del arriendo hasta la entrega de la vivienda definitiva. Desde el año 2017, se estima que estos subsidios han apoyado a cerca de 262 familias provenientes de 12 campamentos de la RM, y que han tenido una duración promedio de 18 meses hasta la entrega de la vivienda definitiva [4].

#### 4. Vivienda colaborativa

En Chile, la experiencia de vivienda colaborativa es todavía emergente y se ha manifestado de manera fragmentada en proyectos de cooperativas de vivienda autogestionadas, en iniciativas que se han hecho de espacios para la autoorganización dentro de programas habitacionales existentes como el D.S.49 y en procesos de reconstrucción. Sin embargo, son proyectos aislados que se han desarrollan, con -y a pesar de- importantes barreras que afectan la fluidez de la colaboración.

En el caso de las cooperativas, los residentes tienen que navegar las limitaciones normativas e institucionales de un modelo que no facilita el intercambio horizontal [28], y que, hasta ahora, no ha logrado posicionarse más allá de la lógica de pilotos. En la experiencia de procesos de reconstrucción, las decisiones permanecen todavía bajo el control del Estado, siendo más similar a la participación que la coproducción propiamente tal.

Un caso emblemático, que puede ser entendido como proceso colaborativo, es el proyecto Maestranza desarrollado por Ukamau (Movimiento Pobladores Ukamau). Es un ejemplo de un proceso acumulativo de aprendizaje y autoformación, en el cual los futuros residentes primero como comité de allegados, luego como Movimiento de Pobladores y después como Entidad Patrocinante, fueron progresivamente tomando control de su proyecto bajo las condiciones del subsidio D.S.49. La concepción, desarrollo y diseño del proyecto fue llevado a

cabo en conjunto con los futuros residentes, cuya administración recae dentro de sus responsabilidades como copropietarios [29]. El caso del programa Pequeños Condominios, y los proyectos desarrollados actualmente por la constructora y EP Consolida, es otro ejemplo donde los residentes han tomado un rol protagónico, dada también la complejidad del proyecto al ser desarrollado sobre preexistencias. Si bien las familias no son las iniciadoras de los proyectos, participan activamente de su planificación (redistribución del suelo y cómo actuar sobre las preexistencias), y posteriormente administración dado que se entrega en copropiedad [29]. En este caso, la colaboración entre residentes se encuentra vinculada a los lazos familiares e intergeneracionales.

Estas iniciativas pueden considerarse como antecedentes de modelos colaborativos, sin embargo, es importante mencionar que estos proyectos presentaron un mayor grado de colaboración durante su desarrollo, impulsados por el acceso a una vivienda digna, disminuyendo la colaboración en intensidad una vez que la vivienda ha sido entregada en propiedad (por ejemplo, las cooperativas se tienden a disolver cuando se entrega la vivienda, o cuando es vivienda en copropiedad, solo el comité de administración se mantiene activo). En este sentido, la vivienda colaborativa es un área poco desarrollada y explorada en Chile, que requiere de incentivos y mecanismos para su desarrollo local.

#### *Cooperativas de vivienda*

En Chile, se identifican dos modalidades de cooperativas de vivienda: cooperativas abiertas y cerradas. Por un lado están las cooperativas abiertas, que corresponden a entidades sin fines de lucro que ofrecen viviendas de subsidios habitacionales existentes, contribuyendo de manera permanente al problema habitacional de sus socios. Requieren de un capital mínimo,

tienen un número ilimitado de socios (mínimo 200) y una duración indefinida [30]. En este caso, las familias se inscriben como socias de la cooperativa, pero dejan de formar parte de ésta cuando reciben la vivienda. Los principales servicios son (i) organizar la demanda e informar a sus socios sobre el ahorro metódico, (ii) desarrollar programas habitacionales que son adecuados en términos urbanos, de arquitectura, (iii) entregar viviendas según sus costos reales, beneficiándose de la economía de escala [30].

Las cooperativas abiertas han existido con mayor continuidad a lo largo del tiempo y son hoy la modalidad más relevante. Actualmente existen solo 3 cooperativas abiertas activas (que surgieron en la década del 70): la Constructora Nacional de Vivienda Cooperativas Limitada (CONAVICOOP), la Cooperativa Abierta de Vivienda Provicooop, que trabaja en conjunto con la fundación Invica, y la Cooperativa Abierta de Vivienda IX Región Malleco y Cautín Vimacaucoop Limitada. Tanto CONAVICOOP como PROVICOOP son de alcance nacional, se enfocan principalmente en viviendas unifamiliares bajo el D.S.01, entregando entre 1000 y 2000 viviendas anuales [30].

Por otro lado, están las cooperativas cerradas, que son iniciativas autogestionadas en que las familias se organizan para desarrollar solo un proyecto, y se pueden mantener como cooperativa mientras habitan éste. Estas cooperativas tuvieron su mayor desarrollo a fines de la década de los 50 y fueron promovidas principalmente por la iglesia católica y los sindicatos obreros. El modelo colapsó durante la época de la dictadura y por lo mismo se produjo una discontinuidad en las experiencias de cooperativismo en Chile [28]. Si bien durante la década de los 90s y 2000s se han desarrollado cooperativas de viviendas cerradas, estudios de la experiencia en Viña del Mar, muestra que éstas se asocian a grupos

más bien homogéneos de clase media y media alta, cuya acción en el territorio se asemeja al de la oferta inmobiliaria privada [31].

El año 2017 se hizo un llamado especial para otorgar subsidios D.S. 49, en la modalidad de postulación colectiva, a cooperativas cerradas de vivienda, abriendo una posibilidad a la autogestión. Esto permitió que cooperativas cerradas de vivienda pudieran actuar en el rol de entidades patrocinantes, adquiriendo mayor control sobre el proceso de diseño y gestión. A partir de ese llamado, surgieron los dos pilotos de proyectos de cooperativa que existen hoy en Chile, los cuales todavía están en desarrollo: Ñuke Mapu, en Pedro Aguirre Cerda, y Paihuén, en Valparaíso [28].

Hoy, las iniciativas de autogestión por parte de los pobladores se han intensificado y cumplen un rol activo en el acceso a la vivienda, combinando estrategias de la gestión institucional con la movilización social. Sin embargo, la normativa que apoya a las cooperativas de vivienda a través del D.S.49, no es capaz de apoyar correctamente a las cooperativas y hoy existen limitaciones normativas que no permiten desarrollar su máximo potencial. Por ejemplo, no se ha entregado la autonomía suficiente para el desarrollo de los proyectos, hay poco espacio para un régimen de propiedad colectiva (el marco legal vigente no permite la separación entre la propiedad del suelo y lo construido), o la imposibilidad de compatibilizar autoconstrucción con los requerimientos administrativos y normativos del MINVU en el caso de cooperativas de ayuda mutua [28].

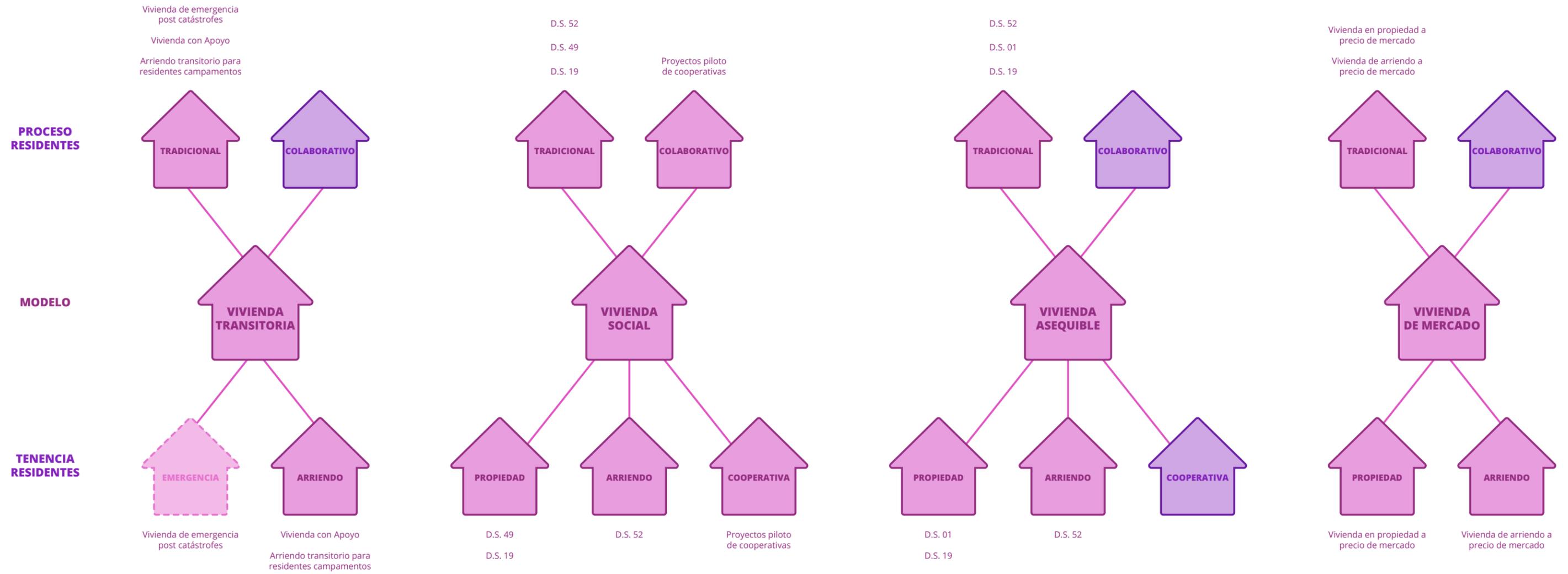


Figura 3. Clasificación de los modelos de provisión de vivienda existentes en Chile  
Fuente: Elaboración propia

## Selección de tipologías relevantes para la diversificación en el contexto chileno

El panorama de la vivienda asequible en Chile da cuenta de una incipiente transición hacia otras formas de provisión de vivienda y tenencia. Tanto la incorporación de programas de vivienda transitoria, arriendo asequible y cooperativas (de tenencia en propiedad) apuntan a diversificar las maneras de hacer frente al déficit habitacional. Considerando que ambos modelos se encuentran todavía emergentes, es importante reforzar y profundizar en alternativas que aborden los temas que son transversales a la agenda habitacional chilena y que responden al aprendizaje acumulado de las políticas habitacionales pasadas.

- Por un lado, la relevancia de **atender de manera efectiva a grupos en situación de vulnerabilidad socioeconómica**. Además del 40% más vulnerables, es importante identificar grupos específicos de la población que se encuentran actualmente en una emergencia y estrés habitacional como adultos mayores, migrantes, estudiantes, así como grupos que enfrentan situaciones urgentes como personas en situación de calle o violencia intrafamiliar.
- Otro tema transversal que ha sido una preocupación recurrente en las políticas de vivienda en Chile es la **integración social**. El arriendo asequible busca, entre otras cosas, mejor localización y acceso a redes. Los proyectos en desarrollo buscan la integración social de sus residentes mediante edificios bien localizados, con una administración adecuada que los mantenga en buenas condiciones, incluyendo un trabajo importante de gestión comunitaria. Proyectos de arriendo asequible ya sea público o privado sin fines de lucro, tienen la oportunidad de promover esta integración a través del proceso de asignación de las

unidades. Sin embargo, es importante explorar y buscar estrategias innovadoras que promuevan y aseguren esta integración más allá de la localización, reforzando la diversidad social y la integración de los residentes al barrio y el contexto inmediato.

- Es necesario **reconocer y validar el rol de los ciudadanos y futuros residentes en la gestión de su entorno construido**. Si bien no todos los proyectos pueden o deben ser desarrollados bajo la lógica de la coproducción, sí es importante reconocer un rol central de la comunidad dentro del proceso, generando los espacios para diferentes niveles de involucramiento y participación. Para lograr esto, es importante identificar cuáles son estos posibles espacios y cómo pueden ser desarrollados e integrados formalmente en las políticas públicas.
- Finalmente, es importante reforzar aquellos modelos de provisión emergentes en Chile, es decir, **vivienda arriendo social/asequible, vivienda colaborativa y vivienda de transición**.

Los casos internacionales, responderán a estos cuatro criterios, buscando ejemplos que se enfoquen en grupos en situación de vulnerabilidad, que promuevan la integración social y que reconozcan el rol de los futuros residentes en el proceso, bajo modelos de provisión de vivienda asequible/social, vivienda transitoria y vivienda colaborativa.

## REVISIÓN DE CASOS INTERNACIONALES: LECCIONES Y APRENDIZAJES PARA CHILE

### Revisión de la experiencia internacional: innovación social, coproducción e integración

La tabla de la figura 4 muestra la selección de 24 casos o experiencias internacionales de proyectos y/o programas. Se indica el proyecto, modelo o programa al que pertenece (si aplica), descripción y las áreas de innovación. A continuación, se describen los principales puntos de interés:

#### *1. Proyectos insertos dentro de sistemas de arriendo social o asequible*

Al enfocarse en grupos con distintas condiciones de vulnerabilidad (social, económica, situaciones de emergencia), los proyectos revisados se encuentran relacionados con programas de vivienda social y asequible en funcionamiento. En los casos de los Países Bajos (Starblok, Space-S, Centraal Wonen y Short Stay Facility), las Asociaciones de Vivienda (personas jurídicas sin fines de lucro) son actores clave en proyectos tanto de vivienda colaborativa como de transición, promoviendo activamente la integración social y la participación de los residentes en la cartera de vivienda que administran.

#### *2. Dos estrategias de integración social: mixtura social al interior de conjuntos o acompañamiento a grupos homogéneos*

Los proyectos seleccionados presentan algunos valores transversales como promover el bienestar de los residentes mediante proyectos de cuidados que se basan en la solidaridad

y ayuda mutua. Un elemento importante al trabajar con grupos con algún grado de vulnerabilidad es velar por la integración social de grupos excluidos y fomentar la diversidad al interior de los conjuntos. Se identifican dos estrategias. Primero, proyectos como Starblok, CALICO, y Short Stay Facility que apuntan a la diversidad como principal objetivo, reuniendo en un mismo proyecto personas con distintos países y culturas de origen, de diferentes rangos etarios o con distintas ocupaciones. La diversidad de residentes se asegura principalmente en el proceso de selección, en que se pueden definir cuotas u otro sistema que mantenga constantemente diversidad etaria, de nacionalidad, nivel socioeconómico, etc. En estos casos se busca que el proceso de transición se vea beneficiado por la interacción entre personas con distintas realidades y experiencias que puedan ayudarse mutuamente y apoyarse en distintos ámbitos (por ejemplo, en el caso de personas migrantes, pueden recibir apoyo de habitantes locales con temas de idioma, redes, etc.). El proyecto en sí mismo, es un espacio de integración social.

Segundo, hay casos que se enfocan en grupos específicos como programas para mujeres víctimas de violencia intrafamiliar, núcleos familiares monoparentales, personas en situación de calle, jóvenes, etc. En esta estrategia el proyecto es un entorno seguro, protegido, donde la integración social se enfoca en la integración del grupo y de cada caso en particular, en la sociedad. Por un lado, permite tener infraestructura y un acompañamiento social dirigido específicamente a las problemáticas y desafíos que enfrenta cada grupo. Por ejemplo, los casos en que se acogen mujeres con hijos ofrecen servicios de guardería y otros tipos de apoyo en el cuidado. También casos que trabajan con personas en situación de calle pueden dirigir el acompañamiento hacia la educación financiera, o actividades diarias del hogar. Por otro lado, permite establecer comunidades de apoyo mutuo, que

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
Abbazia di Mirasole	Vivienda transitoria para madres con hijos; Milán, Italia	✗	✗	<p>- Cohousing que tiene como objetivo principal de brindar una casa a núcleos familiares monoparentales mamá-hijo sin una red familiar de apoyo.</p> <p>- El número máximo de meses permitidos para permanecer en la vivienda es entre 6 y 18 meses en los cuales se recibe también ayuda económica para los gastos primarios.</p> <p>- Promotores del proyecto: Fondazione Progetto Arca y Mirasole Impresa sociale. Éstas, en 2016 firman un contrato con la "Fondazione Sviluppo Ca' Granda" para la gestión de la Abbazia di Mirasole por medio de un proyecto de welfare social de comunidad.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [48]</p>	<p>- Los temas de innovación tienen que ver con el diseño y el acompañamiento social, los cuales tienen objetivos que se resumen en: lograr independencia económica, generar un ambiente y relaciones sociales, establecer una relación directa con los menores y ofrecer educación financiera para el uso del dinero.</p>
Barrio Seestadt Aspern	Cooperativas de vivienda en Austria	✗		<p>- En Austria, la vivienda cooperativa se ve beneficiada por el gran desarrollo que existe del sector privado de vivienda sin fines de lucro. <b>El gobierno forma alianzas con proveedores de vivienda sin fines de lucro establecidos para desarrollar vivienda</b>, facilitando, por ejemplo, el acceso al suelo para estas organizaciones. En ese sentido, a diferencia de lo que ocurre en otros países, las cooperativas se han convertido en <b>un modelo de provisión de gran escala, con una visión "top-down"</b>, que contrasta con otras iniciativas colaborativas.</p> <p>- En Austria, el gobierno central no interviene directamente en los mecanismos de provisión de vivienda, sino que pone énfasis en <b>incentivar a los desarrolladores del mercado inmobiliario</b>. De manera que el objetivo de la intervención del estado es corregir o regular los "errores del mercado" e incentivar a asociaciones sin fines de lucro o de lucro limitado, como las cooperativas, para desarrollar vivienda asequible. Una estrategia municipal particular es <b>comprar y asignar terrenos baldíos a desarrolladores de viviendas sin fines de lucro e iniciativas de vivienda colaborativa</b>, a menudo a través de concursos. Además, hay otros beneficios, como los <b>precios más bajos para acceder a terrenos</b>, que puede entenderse como una forma de subsidio.</p> <p>- <b>La Ley de la vivienda sin fines de lucro</b> es relevante en este contexto, ya que contiene varias regulaciones para los proveedores de vivienda sin fines de lucro, como el valor de arriendo basado en los costos del proyecto, las actividades y acciones que pueden realizar estas asociaciones (siempre en el sector de vivienda), la obligación de reinvertir ganancias en la construcción de viviendas, la participación de los inquilinos, la supervisión de las organizaciones, etc.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [49]</p>	<p>- Existen <b>incentivos y apoyo institucional para las asociaciones y cooperativas para desarrollar vivienda asequible por parte del Estado</b>. Esto permite impulsar y aumentar el stock de vivienda asequible sin que el gobierno tenga que involucrarse directamente.</p> <p>- Esto se acompaña con <b>leyes específicas para las organizaciones sin fines de lucro y lucro limitado</b> para que el sistema funcione correctamente.</p> <p>- Se diferencia de otros casos porque es una iniciativa con un <b>enfoque más "top-down" y de gran escala</b>.</p>
CALICO, Bruselas Homebaked CLT, Anfield	Community Land Trust, Reino Unido, Bélgica, EE.UU., etc.	✗		<p>- <b>Vivienda colaborativa administrada voluntariamente por comunidades</b> para desarrollar y administrar viviendas, pero también otros bienes de valor para la comunidad, como cultivo de alimentos, espacios de actividades culturales, etc. Este modelo <b>retira la propiedad del mercado, y la hace asequible a largo plazo</b>, definiendo rentas basadas en un promedio de los ingresos locales más que en el valor de mercado. Sus objetivos son <b>garantizar el suelo como un bien común y proveer vivienda asequible que haga resistencia a la especulación inmobiliaria</b>.</p> <p>- Es un <b>modelo de tenencia híbrido, suelo de propiedad colectiva pero viviendas de propiedad individual</b>. Se paga un monto de apoyo anual a la CLT para su operación. Los proyectos generalmente consisten en viviendas que comparten patios, espacios de almacenamiento, espacios de reunión, etc.</p> <p>- En cuanto a la administración, existe un directorio/comité de representantes con un <b>sistema de gobernanza tripartito, compuesto por el sector público, la sociedad civil y los residentes</b>: 1/3 residentes CLT, 1/3 otros residentes de la comunidad y 1/3 expertos, funcionarios públicos y otros miembros interesados.</p> <p style="text-align: right;">Fuentes: [50], [51]</p>	<p>- En cuanto a la tenencia, <b>el modelo híbrido permite reservar y retirar el suelo del mercado, manteniéndolo asequible por largo periodos</b>, para sea utilizado con fines comunitarios: vivienda, desarrollo de barrio, agricultura, etc.</p>

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
Casas seguras para mujeres de Hull	Vivienda transitoria para mujeres, Reino Unido		X	<p>- El Preston Road Women's Centre (Centro para Mujeres de Preston Road) alberga al grupo Winner, conformado por seis organizaciones benéficas, que lleva adelante el proyecto "Hull Women's Safe Homes" (Casas seguras para mujeres de Hull). El proyecto intenta dar respuesta a la falta de alojamiento temporario para mujeres que huyen de situaciones de abuso doméstico. Para esto, adquieren casas vacías y las convierten en viviendas seguras y asequibles. Las mujeres que acceden al proyecto de vivienda reciben una asistencia integral por parte del centro, que incluye apoyo especializado para víctimas de abuso doméstico, servicios de guardería, capacitaciones acreditadas y asesoramiento legal, lo que les permite iniciar una vida nueva de forma satisfactoria.</p> <p>- La financiación proviene de una combinación de subsidios asistenciales, fondos de la autoridad local, pagos de beneficios de vivienda y cargos asequibles por la gestión inmobiliaria y los servicios legales. Las casas se compran con una combinación de donaciones de capital y subvenciones reembolsables. También codiseñaron dos fondos de inversión social únicos, junto a los respectivos gerentes de los fondos: Vivienda Social y Sostenible (Social and Sustainable Housing, SASH) y Mujeres en Casas Seguras (Women in Safe Homes, WISH).</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [52]</p>	<p>- Público objetivo (mujeres que huyen de abuso doméstico), con apoyo e infraestructura especializados para este grupo.</p> <p>- Rehabilitación de inmuebles desocupados y abandonados en la ciudad.</p> <p>- Financiamiento se logra a través de una combinación de distintos subsidios, fondos y donaciones.</p>
Cascina la Filanda	Vivienda transitoria, Turín, Italia		X	<p>- Edificio del 700', reestructurado y convertido en vivienda transitoria pensada principalmente para individuos vulnerables, estudiantes y familias.</p> <p>- El proyecto consiste en 14 casas con 7 departamentos. La gestión de la "Cascina" es el resultado de una colaboración entre CoAbitare (organización sin fines de lucro), municipalidad de Torino y administración Regional del Piemonte.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [53]</p>	<p>- Restauración de un edificio obsoleto, para convertirlo en vivienda transitoria para familias vulnerables, abaratando costos y utilizando terrenos bien ubicados.</p>

Figura 4. Tabla casos internacionales de vivienda colaborativa y transitoria

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
Centraal Wonen Delft	Viviendas colaborativas de arriendo asequible, asociaciones de vivienda, Países Bajos	X		<p>- Son <b>viviendas sociales de arriendo</b>, administradas por una asociación de vivienda (DUWO), cuyo objetivo fue generar viviendas asequibles para todos y no solo para aquellos que podían acceder a vivienda en propiedad. <b>El terreno es propiedad de la municipalidad, mientras que las viviendas son de la asociación de vivienda.</b></p> <p>- <b>El diseño es de co-housing</b>, y genera “grupos residenciales”, que permiten que la vida colectiva se de en distintas escalas, tanto entre los grupos residenciales (que comparten cocinas y comedores, por ejemplo), como con toda la comunidad del edificio (que comparten patios, espacios de trabajo, etc.).</p> <p>Fuentes: [54], [55]</p>	<p>- Estos modelos se diferencian de otros porque tienen el elemento del <b>arriendo social o asequible, que considera también a los grupos más vulnerables.</b> Todos tienen valores de arriendo bajo la media de los valores de mercado, y dan la posibilidad de que accedan beneficiarios de subsidios de arriendo.</p> <p>- A pesar de ser proyectos que son impulsados desde asociaciones de vivienda, tienen un <b>componente participativo por parte de sus residentes</b> muy importante en todas las etapas del proyecto.</p> <p>- Proponen una vida en comunidad, con una <b>comunidad activa e involucrada</b>, con espacios colectivos para desarrollar algunas tareas diarias comunitariamente.</p> <p>- Space-S y Startblok, además, <b>exigen y/o impulsan a que haya una diversidad de residentes</b>, considerando a grupos vulnerables socio-económicamente, pero también a personas migrantes o en situación de discapacidad.</p>
Space-S		X		<p>- Space-S es un <b>conjunto de viviendas sociales de arriendo</b>, impulsado y desarrollado por un estudio de arquitectos de Eindhoven (Inbo), una asociación de vivienda (Woonbedrijf), la organización de gestión de procesos 12N Urban Matters y los propios residentes. El proyecto tiene como principal interés el hecho de que <b>quienes lideran las actividades de diseño y degestión son los residentes.</b> Woonbedrijf concibió y financió el proyecto, e Inbo trabajó con los futuros residentes para diseñar los edificios y los espacios comunitarios. El objetivo era cambiar el sector de la vivienda social al darles a los residentes control sobre el desarrollo desde el principio, en la etapa de diseño, y <b>crear una comunidad inclusiva y asequible.</b></p> <p>- El proyecto <b>proporciona alojamiento por aproximadamente la mitad del precio de mercado</b>, y alienta a personas de todos los contextos a vivir en comunidad, incluidas las más vulnerables. Los valores de los alquileres están regulados por la asociación de vivienda y son significativamente más bajos que los precios promedio del mercado de alquiler, incluso algunos están por debajo del límite de los subsidios para alquiler. El proyecto presenta una <b>diversidad de tipologías de vivienda</b>, para familias, estudiantes, parejas, personas con dificultades de aprendizaje y discapacidades, etc., además de tener “estudios de vivienda protegida” para grupos muy vulnerables. Esto ha generado una diversidad de residentes, tanto en rangos etarios, nacionalidades, núcleos familiares, situaciones de discapacidad, etc.</p> <p>Fuentes: [56], [57]</p>	
Startblok		X	X	<p>- Startblok es una <b>vivienda de arriendo transitoria para jóvenes</b>, impulsada por la asociación de vivienda De Key, que es el hogar de personas entre 18 y 27 años, en que la <b>mitad son ciudadanos neerlandeses y la otra mitad son migrantes refugiados a quienes les han sido otorgados sus permisos de residencia.</b> Los residentes son seleccionados en base a su vulnerabilidad y a su interés en participar en una comunidad activa y auto-gestionada.</p> <p>- La comunidad está basada en la <b>integración, la cooperación y la diversidad</b>, y todos los residentes aprenden a vivir con personas de distintas culturas, idiomas, costumbres y cocinas. Al mismo tiempo, <b>se apoya a los refugiados en la vida en nuevo país y a desarrollar redes y amistades</b> con personas locales quienes pueden ayudar con traducciones, llamados telefónicos, etc. Los residentes también reciben orientación y apoyo del Concejo de Refugiados neerlandés, De Key, y otros actores.</p> <p>- El <b>valor del arriendo está por debajo del valor de mercado de las viviendas disponibles para estudiantes.</b> Además, las viviendas se ajustan a los estándares del gobierno para permitir que los residentes puedan ser beneficiarios de subsidios de arriendo. Las personas se pueden quedar durante <b>máximo 5 años.</b></p> <p>Fuente: [58]</p>	
Centro “Swansea Foyer”		X	X	<p>- El Centro Swansea Foyer es un edificio de residencia transitoria que hospeda, apoya y capacita a jóvenes desempleados entre las edades de 30 a 35 años. El Centro estimula a los jóvenes a buscar trabajo y alojamiento permanentes.</p> <p>- El edificio es un monumento histórico reformado, ecológico y hace uso eficiente de la energía. Se rediseñó el espacio interior, con el fin de crear viviendas individuales para 4 a 5 personas. El proyecto se diseñó haciendo consultas continuas con los grupos de gente joven.</p> <p>Fuente: [59]</p>	

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
Condominio prefabricado "Abitare Temporaneo"	Edificio "E.R.P" (Edificio residencial público) Florencia, Italia		X	<p>- Primer proyecto en Italia que tiene por objetivo vivienda de transición. Se ubica en Viale Guidoni, en Florencia, y tiene como población objetivo a los vecinos del mismo barrio. La gestión tanto del proyecto de vivienda de transición como de la construcción del nuevo edificio fue realizada por "Casa Spa" la cual opera principalmente en el área de vivienda pública.</p> <p>- El edificio está realizado en madera y tiene un sistema prefabricado de construcción. Se trata de un edificio de varios pisos, desmontables y prefabricados. La construcción está pensada para se construida de manera rápida, y luego de cumplir su función de vivienda transitoria, que pueda ser desmantelado fácilmente. El proyecto considera 18 departamentos en total.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [60]</p>	<p>- Es la primera vez en Italia que un ente público realiza un proyecto de reconstrucción donde se piensa tambien a la solución transitoria para los vecinos de los departamentos por demoler.</p> <p>- El sistema constructivo con prefabricación en madera permite que sea una solución con menos tiempos y costos de construcción, y que se pueda desmontar.</p>
Cooperativa Covimt 9	Centro Cooperativista Uruguay, Uruguay	X		<p>- Se puede decir que las cooperativas en Uruguay no son solo un movimiento social, sino que son también proveedores <b>profesionales de vivienda asequible</b> a través de un enfoque participativo, inclusivo, "bottom-up", pero también altamente institucionalizado. Existen dos tipos de cooperativas en Uruguay: las cooperativas de propietarios, cuyas viviendas pasan a ser de propiedad privada para sus miembros, y las cooperativas de usuarios, en las que tanto el terreno como las viviendas se mantienen como propiedad colectiva.</p> <p>- Las cooperativas pueden funcionar a través de contribuciones de los ahorros de sus miembros, pero también se puede reemplazar ese aporte financiero por un <b>aporte laboral de ayuda mutua</b>, en que los miembros contribuyen trabajando en el proceso de construcción, y no necesitan tener un ahorro previo. Así, las cooperativas han podido llegar a familias de <b>clase media y de clase baja sin capacidad de ahorro</b>. El aporte financiero que realiza el gobierno es principalmente a través de préstamos con pocos intereses y la búsqueda de terrenos.</p> <p>- Las cooperativas tienen un <b>apoyo institucional y un marco normativo muy fuerte</b>. La Ley Nacional de Vivienda define las obligaciones del Estado en términos de provisión de préstamos, monitoreo de las cooperativas, a qué grupos se les otorga un apoyo financiero, etc. Además, esta ley creó la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), que juega un rol clave en asegurar la calidad de las viviendas producidas por cooperativas. La DINAVI está a cargo de monitorear y supervisar la operación interna de las cooperativas para asegurar que cumplan con las regulaciones, como transparencia financiera, toma de decisiones democrática, etc. La gestión está dirigida por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (Fucvam), conformada por más de 450 cooperativas habitacionales. Además, el Instituto de Asistencia Técnica (IAT) apoya técnicamente a cada cooperativa. Existe una cartera pública de tierras que permite el acceso al suelo. Hay también apoyos de instituciones de cooperación internacional.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [28], [61]</p>	<p>- Lo más interesante de este caso, es que a diferencia de otros países, en Uruguay existe un <b>amplio apoyo institucional y normativo para las cooperativas</b>, facilitando el acceso a tierras, apoyos técnicos desde el IAT, etc.</p> <p>- El <b>modelo de ayuda mutua permite que familias sin capacidad de ahorro puedan acceder a una vivienda digna</b>, trabajando en el proceso de construcción de sus propias viviendas.</p>

Figura 4. Tabla casos internacionales de vivienda colaborativa y transitoria

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
Estival Place	Estival Place Transitional Housing Program, EE.UU.		X	<p>- Estival Place es un programa dirigido a personas en situación de calle. Es un programa administrado por una agencia religiosa sin fines de lucro (MIFA), que busca preparar a las familias para vivir de manera independiente, otorgándoles una vivienda transitoria y programas de acompañamiento social. El financiamiento se obtiene a partir de una combinación de actores estatales y locales: el gobierno de Memphis, MIFA, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), el Departamento de Agricultura (USDA) y el Departamento de Salud y Servicios Humanitarios (DHHS).</p> <p>- El acompañamiento social se divide en: aprendizaje financiero, entrenamiento para el trabajo, habilidades de liderazgo, redes sociales y de apoyo, búsqueda de vivienda permanente, y consejos de la vida cotidiana. El tiempo de estadía es de hasta 12 meses. A las familias no se les exige una renta fija, pero sí ingresar todos los meses un 30% de sus ingresos mensuales a una cuenta de ahorro. Dos veces al mes se hace una inspección para asegurarse de que los hogares están ordenados y limpios.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [62]</p>	<p>- Tiene como tema interesante el acompañamiento social, que contempla distintas etapas y distintas aristas para abordar el problema y lograr que las personas vivan de manera independiente. Este acompañamiento se administra por una organización sin fines de lucro.</p>
Fundación Y	Housing First, Finlandia		X	<p>- Es un emprendimiento social que se especializa en proporcionar vivienda para personas sin hogar en Finlandia. Son pioneros en la adopción del modelo de "Housing First", que no corresponde a un modelo de vivienda transitoria, pero que sí tiene como objetivo apoyar a las personas a establecerse y vivir de manera independiente, junto al apoyo de un acompañamiento social (es más similar al modelo de Transition-in-place). El objetivo de la Fundación Y es terminar con el problema de las personas sin hogar en Finlandia. Busca hacer esto a través de aumentar la cantidad de vivienda de alquiler asequible disponible, a través de asociaciones con municipalidades y organizaciones no gubernamentales.</p> <p>- La mayoría de sus viviendas están en ubicaciones centrales en las ciudades. Esto permite a los residentes estar cerca de oportunidades de trabajo, servicios y asistencia. También utiliza diseños innovadores y planes para apoyar la integración de los residentes, además de habilitarlos para vivir de manera independiente.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [63]</p>	<p>- Similar al modelo de transition in place, este programa busca dar apoyo para que las personas se establezcan y puedan vivir de manera independiente, pero el programa se realiza en la vivienda ya definitiva.</p> <p>- Preocupación por la localización central y bien conectada de las viviendas.</p>
Jystrup Savværk	Modelo Andel, cooperativas en Dinamarca	X		<p>- El modelo Andel se basa en la iniciativa de <b>cooperativas sin fines de lucro</b> que desarrollan y administran viviendas para sus miembros. Los miembros de las cooperativas tienen <b>derecho indefinido para utilizar una de las unidades mientras sigan siendo miembros de éstas</b>. Este derecho a uso generalmente se obtiene pagando una tarifa de entrada (proporcional a la superficie de la vivienda), la cual se devuelve en caso de que el residente quiera dejar de ser miembro de la cooperativa.</p> <p>- Además, los miembros deben pagar una <b>tarifa mensual, que es asequible y adaptable</b>, para poder pagar los costos de la construcción y mantención del edificio. Cuando las personas se mudan pueden llevarse su parte de las ganancias del aumento en la valoración de la vivienda. Este sistema asegura tener una mantención adecuada de las viviendas, y además evita la especulación inmobiliaria.</p> <p>- Las asociaciones cooperativas de vivienda son autónomas y están <b>reguladas principalmente por los estatutos de las asociaciones</b>. En la asamblea anual todos los miembros de una cooperativa toman decisiones sobre los estatutos y las finanzas colectivas de la asociación.</p> <p style="text-align: right;">Fuentes: [28], [37]</p>	<p>- En cuanto a la tenencia, este modelo aprovecha las ventajas tanto del arriendo como de la vivienda en propiedad, combinándolos para lograr viviendas más accesibles. La propiedad es colectiva de los residentes. Los habitantes no compran sus apartamentos; más bien, adquieren el derecho a vivir en uno comprando una participación en la vivienda y convirtiéndose en miembros de la asociación.</p> <p>- En cuanto a la asequibilidad, el Modelo Andel es un modelo no especulativo que entiende la vivienda como un derecho básico. Sus ventajas sociales tienen que ver principalmente con que son proyectos que se mantienen accesibles en el largo plazo.</p>

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
La Borda	Cooperativas de vivienda por cesión de uso, España	X		<p>- Se basa en el modelo Andel, ya que se obtiene el <b>“derecho indefinido al uso”</b> pagando una tarifa de entrada proporcional a la superficie de la unidad, y que será devuelto cuando el miembro deje la cooperativa. Además, se mantiene pagando un <b>precio mensual asequible</b> que busca cubrir los costos de la deuda por la construcción y mantención del edificio. Estas cooperativas son autogestionadas, y <b>sus miembros también participan en la construcción del edificio</b> a través de un esquema de trabajo voluntario de los miembros y de otros expertos.</p> <p>- Los miembros de la cooperativa participan en todas las <b>tomas de decisiones a través de una asamblea</b>. Distintos tópicos de la vida en comunidad pueden ser discutidos entre los habitantes. Este sistema hace que las personas se hagan responsables del desarrollo de la cooperativa y de la mantención del edificio.</p> <p>- Estas viviendas pueden desarrollarse <b>tanto en terrenos privados como públicos</b>. La cesión de uso de tierras por un largo periodo se considera un buen acuerdo, porque contribuye a tener viviendas asequibles <b>sin forzar a las administraciones públicas a perder sus terrenos</b>.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [37]</p>	<p>- Los modos de tenencia “intermedios” son aquellos que están entre la tenencia en propiedad y el arriendo, y se pueden ver como una manera de flexibilizar el acceso a la vivienda, promover la accesibilidad a largo plazo de las viviendas, y evitar la privatización y mercantilización de viviendas asequibles.</p> <p>- El modelo reduce el costo de la vivienda, pero además garantiza un mayor control por parte de los residentes sobre el proyecto, tanto en la etapa de construcción y diseño, como en la posterior etapa de mantención y administración.</p>
Le Moulin	Habitat Participatif, Francia	X		<p>- La expresión “habitat participatif” en Francia se usa para describir todas las iniciativas que tienen como objetivo proveer una respuesta para el problema de vivienda movilizándolo a la sociedad más que basándose en la intervención del Estado o de las fuerzas del mercado. MHGA es una <b>organización sin fines de lucro que promueve el co-housing</b>, llamada Les Habiles. Su objetivo es <b>incentivar a los ciudadanos a tomar el control de sus viviendas</b> y vivir juntos con un espíritu de solidaridad, responsabilidad y convivencia.</p> <p>- Juega un rol importante en <b>generar redes</b>, especialmente para desarrollar asociaciones con distintos actores involucrados en la vivienda, tanto del sector privado como público. Además, se dedican a <b>apoyar y aconsejar a las distintas cooperativas y proyectos</b> en temas administrativos, financieros, legales y técnicos.</p> <p>- Los proyectos desarrollados con este modelo tienen en común que son proyectos de pequeña escala, iniciados por grupos de familias que desean tomar control activo sobre sus viviendas. <b>Son iniciativas “bottom-up”, en que las autoridades públicas y otros profesionales juegan un rol limitado</b>. No necesitan apoyo institucional, solo para acceder a las tierras y obtener permisos administrativos. En cambio, se apoyan en redes de grupos activistas (como Les Habiles), quienes les dan consejos en temas administrativos, financieros, legales y técnicos.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [64]</p>	<p>- Estos proyectos pueden ser una respuesta para los sectores medios, al problema que experimentan en el acceso a una vivienda de calidad en grandes centros urbanos de Francia.</p> <p>- Son viviendas administradas por sus propios residentes, que no dependen de las instituciones, sino que surgen a partir de una desconfianza hacia éstas.</p>
Luoghi comuni	Vivienda transitoria en Turín, Italia		X	<p>- Dos edificios localizados en dos barrios de Torino caracterizados por ser problemáticos (degradación urbana y problemáticas sociales): Porta Palazzo y San Salvario.</p> <p>- La población objetivo son los vecinos vulnerables que viven el barrio y que necesitan un hogar asequible.</p> <p>- Los administradores y gestores del proyecto son el Programa Housing de la “Compagnia di San Paolo” &amp; “Ufficio Pio”. El contrato de arriendo de los vecinos es de máximo 18 meses.</p> <p style="text-align: right;">Fuente: [65]</p>	<p>- Por un lado, los barrios son problemáticos, y por otro, hay necesidad de vivienda social y la disponibilidad de edificios obsoletos. El proyecto usa estos “problemas” para convertirlos en virtudes: restauración de los edificios obsoletos, convertidos en vivienda social con el objetivo implícito de mejorar también el ambiente barrial.</p>

Figura 4. Tabla casos internacionales de vivienda colaborativa y transitoria

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
More than Housing	Cooperativas de vivienda en Suiza (cesión de uso)	X		<p>- En Suiza, la manera de apoyar a las organizaciones sin fines de lucro que proveen vivienda, es la asignación dirigida del suelo. El instrumento legal para realizar esto es el arrendamiento del terreno a largo plazo, o cesión de suelo, que es una forma de arrendamiento enfitéutico del suelo público.</p> <p>- En este modelo, al igual que la municipalidad se mantiene como la propietaria del terreno, mientras que la propiedad de los edificios se transfiere a una organización sin fines de lucro durante un máximo de 100 años. Esta alianza público-privada no ofrece un subsidio directo de acceso a la vivienda por parte del sector público, pero sí genera y garantiza condiciones favorables para este acceso.</p> <p>Fuente: [66]</p>	<p>- Lo interesante de este caso es la tenencia mixta del suelo, en que la municipalidad se mantiene como propietaria del terreno, pero cede su uso para que las organizaciones desarrollen viviendas de su propiedad. Esto permite generar viviendas asequibles en terrenos a los que las organizaciones no siempre podrían acceder, gracias a la cesión de uso que hace la municipalidad.</p>
Programa Grant & Per Diem	Transition-inplace model, EE.UU.		X	<p>- Este modelo ubica a los participantes de unidades de vivienda dispersas, en las que se realiza un apoyo y acompañamiento social para lograr una transición hacia una vivienda permanente. La diferencia que tiene este programa es que, una vez que los participantes terminan el proceso, la misma vivienda transitoria en la que estaban radicados pasa a ser su vivienda permanente, sin tener que moverse a otra unidad. La duración del programa es de máximo 2 años para luego cambiar la tenencia de la vivienda.</p> <p>- El Departamento Estadounidense para Veteranos del Ejército (VA) ha comenzado a explorar este modelo, a través del programa Grant &amp; Per Diem (GDP). Este programa financia a agencias comunitarias para proveer vivienda transitoria a veteranos. Los programas que han utilizado este modelo están principalmente dirigidos a veteranos del ejército de Estados Unidos, que actualmente viven en situación de calle. El acompañamiento social se puede ver beneficiado por la transición en la misma vivienda, ya que permite que los participantes se enfoquen en las actividades del acompañamiento y en buscar trabajo, en vez de enfocar energías en la búsqueda de una solución habitacional.</p> <p>Fuente: [67]</p>	<p>- El interés de este programa es que en vez de moverse a una nueva vivienda permanente, cambia la tenencia de la vivienda en la que se desarrolló el programa. De esta manera, es más fácil y asequible asegurar una vivienda permanente al finalizar el programa, y permite que las personas no se estresen con la búsqueda de una solución permanente, y se queden en el espacio en que aprendieron a independizarse y mantengan las redes de apoyo y rutina establecidas durante el periodo de transición.</p>
Proyecto C.A.S.E.	Vivienda de emergencia, L'Aquila, Italia		X	<p>- Construcción de vivienda después del terremoto que dejó sin una casa a más de 15 mil personas en la ciudad de L'Aquila, Italia (06/04/2009).</p> <p>- El proyecto fue completado en 9 meses, donde se realizaron 186 edificios aislados sísmicamente. En total se completaron 4500 departamentos. Pasados más de 13 años los edificios aún siguen en pie y periódicamente (sobre todo en fechas de elecciones) surge el tema de si es mejor desmantalarlas o convertirlas en vivienda definitiva.</p> <p>Fuente: [43]</p>	<p>- Vivienda de emergencia y velocidad de respuesta.</p> <p>- Problemática posterior sobre qué se hace con esas construcciones una vez que ya cumplieron su función.</p>
Short stay facility	Vivienda transitoria, Dordrecht, Países Bajos		X	<p>- 190 apartamentos tipo estudio destinados a individuos solos o parejas en situación de vulnerabilidad y que necesitan de una vivienda transitoria.</p> <p>- El número máximo de meses permitidos para permanecer en estas viviendas es de 6 meses con la posibilidad de extender por otros 6 meses solo en casos especiales.</p> <p>Fuente: [43]</p>	<p>- Restauración de un edificio obsoleto (Ex residencia para ancianos).</p> <p>- Además de esto, al interior del edificio fueron pensados también espacios abiertos al público exterior: comercio, restaurante, etc.</p>

PROYECTO	MODELO	COLABORATIVA	TRANSITORIA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DE INNOVACIÓN
Solidarity mobile housing	Vivienda transitoria, Bélgica	X	X	<p>- Solidarity Mobile Housing es un proyecto experimental de modelos de vivienda innovadoras y resilientes. SMH busca co-crear un nuevo modelo de vivienda con usuarios reales y estudiar el impacto social de esta práctica, considerando que para muchos ciudadanos vulnerables, una vivienda estable y de buena calidad es un paso primordial para recuperarse. De esta manera, el proyecto empodera a los futuros residentes, involucrándolos en todas las etapas del proyecto, desde la conceptualización y construcción de sus propias viviendas.</p> <p>- Tiene como principal motivación generar viviendas asequibles para familias y personas vulnerables, a través de viviendas móviles desarrolladas en lotes vacíos de la ciudad de Bruselas. Un objetivo paralelo de SMH es buscar nuevos modelos de apropiación de espacios sin utilizar en la ciudad, crear una comunidad solidaria que se relacione también con el barrio en el cual se construye.</p> <p>- El proyecto fue fundado por el programa de co-creación INNOVIRIS, y se basó en la colaboración de distintos actores: los futuros residentes, organizaciones sin fines de lucro (Samenlevingsopbouw Brussels y Centrum Algemeen Welzijnswerk), estudiantes y profesores de la facultad de arquitectura de KU Leuven, quienes trabajaron en conjunto para crear un proyecto de experimentación e innovación.</p> <p>Fuentes: [68], [69], [70]</p>	<p>- Este modelo empodera a los futuros residentes, haciéndolos partícipes de las decisiones en todas las etapas del proyecto.</p> <p>- Aprovecha lotes vacíos o abandonados de la ciudad para desarrollar vivienda asequible y tiene la preocupación por relacionarse correctamente con su entorno y barrio en el que se emplaza.</p>
The YWCA Mary Dover House	Vivienda transitoria para mujeres de la Asociación Cristiana de Mujeres Jóvenes, Canadá		X	<p>- Programa que apunta a un público objetivo (mujeres víctimas de violencia intrafamiliar), que, además de entregar una vivienda transitoria y un importante acompañamiento social, crea una comunidad de apoyo entre mujeres (en algunos casos es separatista), que da una sensación de mayor seguridad y un ambiente más propicio para recuperarse.</p> <p>- Está administrado por la Asociación Cristiana de Mujeres Jóvenes (YWCA) de Calgary, Canadá, que ofrece programas y servicios de apoyo a mujeres y familias en crisis o situaciones de vulnerabilidad. El apoyo entregado por el acompañamiento social busca estar disponible las 24 horas del día, incluyendo las noches.</p> <p>Fuente: [71]</p>	<p>- Tener un público objetivo específico en este caso contribuye a la formación de una comunidad de mujeres, que es uno de los aspectos más beneficiosos de este programa, ya que permite formar redes de apoyo y establecer relaciones de amistad con otras mujeres con experiencias similares.</p>
Ökohaus baugruppen	Baugruppen, Alemania	X		<p>- Es un modelo no especulativo que desarrolla vivienda innovadora y asequible a través de una participación creativa de los futuros residentes y los arquitectos. En este modelo se elimina la participación del desarrollador inmobiliario como un intermediario en el proceso, con el objetivo de aumentar la asequibilidad y reducir costos, ya que muchas veces el desarrollador se queda con una gran parte de las ganancias y funciona de manera especulativa.</p> <p>- El proceso es "bottom-up", y es la comunidad la que elige a una oficina de arquitectos para diseñar juntos su propia vivienda. Las motivaciones del modelo son la innovación social, experimentación tecnológica, participación creativa y buena calidad de la arquitectura.</p> <p>Fuente: [72]</p>	<p>- El modelo Baugruppen, al no considerar un desarrollador inmobiliario en el proceso, aumenta las opciones de vivienda asequible y disminuye los costos.</p> <p>- Los futuros residentes se empoderan e involucran desde un comienzo en el diseño y construcción del proyecto en el que van a vivir, lo que genera comunidades cohesionadas.</p>

Figura 4. Tabla casos internacionales de vivienda colaborativa y transitoria

han tenido experiencias similares y que puede permitir generar un ambiente de seguridad y reciprocidad importante para llevar a cabo el proceso de transición. Un ejemplo de esto son los casos de vivienda transitoria para mujeres.

Ejemplos como La Borda o Solidarity Mobile Housing, hacen énfasis en los cuidados y el fortalecimiento de una comunidad cohesionada utilizando el desarrollo del proyecto como principal herramienta de encuentro. Proyectos de vivienda transitoria como The YWCA Mary Dover House, HULL o Abbazia di Mirasole, promueven la integración en la sociedad de hogares monoparentales de mujeres-hijos que no tienen redes o de mujeres que han sufrido violencia intrafamiliar o abuso doméstico, creando además una red de apoyo.

### ***3. Apoyo institucional e incentivos: financiamiento y marcos normativos***

Casos como el de Uruguay, Austria muestran cómo las instituciones y los marcos normativos pueden fomentar el desarrollo de vivienda colaborativa asequible. Por un lado, está el caso de Uruguay, cuya Ley Nacional de Vivienda define las obligaciones del Estado en relación a las cooperativas (préstamos, supervisión, etc.), además de tener un Instituto de Asistencia Técnica que apoya a las cooperativas en tomas técnicas. Junto con establecer obligaciones estatales, existe una entidad (DINAVI) que monitorea y supervisa las operaciones de las cooperativas, para asegurarse que las cooperativas también cumplan con sus obligaciones y que no haya irregularidades en los procesos financieros, democráticos, de construcción y diseño, etc. Por otro lado, en el caso de Austria, la Ley de la vivienda sin fines de lucro también establece obligaciones para los proveedores de vivienda sin fines de lucro para asegurar que las viviendas desarrolladas sean asequibles, como los valores de arriendo, las actividades financieras que pueden realizar, en qué sectores pueden reinvertir ganancias, etc.

Esta relación recíproca entre las instituciones y las asociaciones y cooperativas permite que estos proveedores de vivienda asequible se profesionalicen y exista un incentivo mayor para desarrollar proyectos. En los ejemplos analizados se observa que estos proveedores son supervisados y tienen obligaciones legales en cuanto al desarrollo de vivienda, y que a cambio de eso reciben un apoyo institucional, como tener acceso a préstamos, apoyo en la búsqueda de terrenos, o subsidios para acceder a terrenos.

Tanto en casos de vivienda colaborativa como vivienda transitoria, las organizaciones del tercer sector tienen un rol predominante en la gestión de los proyectos, siendo incluso, los principales actores que promueven y coordinan estas iniciativas. Asimismo, las municipalidades actúan como facilitadores del acceso al suelo (en el caso de las cooperativas de cesión de uso), y aportan con su red para los programas de apoyo.

### ***4. Formas de tenencia híbrida***

Uno de los mecanismos utilizados en la vivienda colaborativa que promueven la asequibilidad son las formas de tenencia híbridas para lograr que las viviendas se mantengan asequibles en el largo plazo. En los ejemplos estudiados, se pueden ver dos principales estrategias, que pueden funcionar de manera complementaria:

- Distinción entre la propiedad del suelo y la de los edificios: Una herramienta distintiva de los Community Land Trust, y que también se utiliza en algunos casos de cooperativas de cesión de uso, es la división entre la propiedad del terreno y la propiedad de los edificios. Esto permite, por ejemplo, que las municipalidades cedan el uso de terrenos que no son utilizados a cooperativas o CLTs, sin perder la propiedad de éstos, facilitando el acceso al suelo para desarrollar viviendas asequibles, que son de propiedad del CLT o de la cooperativa.

- Derecho indefinido a uso: Otra herramienta relacionada con la tenencia es el derecho indefinido a uso, que consiste en que la propiedad de las viviendas es colectiva de la cooperativa, y los miembros de ésta adquieren el derecho a vivir en una vivienda. Este derecho generalmente se obtiene pagando una cuota inicial, que es flexible y adaptable y que se devuelve cuando la persona deja de ser miembro de la cooperativa, y se mantiene pagando una mensualidad que ayuda a pagar gastos de mantención y deudas del inmueble (como el Modelo Andel o las cooperativas de Cesión de Uso de España). Este modelo permite tener flexibilidad y adaptabilidad en el valor de las viviendas, y mantenerlas asequibles al largo plazo. Incluso, como en el caso de Uruguay, las personas pueden adquirir el derecho a uso de las viviendas no a través de una cuota inicial (para la que se necesita tener capacidad de ahorro), sino que, aportando con trabajo en el desarrollo y construcción del proyecto, lo que permite que también puedan acceder grupos más vulnerables.
- Por un lado, están los casos en que los futuros residentes tuvieron una participación en el diseño y concepción de los proyectos. Ejemplos como la cooperativa La Gargousse desarrollada bajo el modelo de Habitat Participatif en Francia y el caso de Ökohaus Baugruppen de Alemania muestran procesos en que comunidades pequeñas toman la iniciativa de desarrollar vivienda, y se contactan directamente con arquitectos para realizar un diseño participativo y colectivo del proyecto. Otros casos, como Space-S o Solidarity Mobile Housing, este proceso de diseño participativo se desarrolla a partir de la iniciativa y gestión de alguna asociación externa que lleva a cabo el proceso.
- Por otro lado, también existen procesos en que se incluye a los futuros residentes en el trabajo de construcción del edificio. Países como Uruguay y España plantean esquemas de trabajo voluntario por parte de los miembros de las cooperativas, lo que permite abaratar costos e incluso ser miembro de la cooperativa sin necesidad de pagar una cuota inicial.

### **5. Vivienda colaborativa con alto involucramiento de los residentes con estrategias "bottom-up" o "top-down"**

Una de las características principales de la vivienda colaborativa es la presencia de un nivel significativo de colaboración entre sus residentes o futuros residentes, quienes se coordinan y organizan con un objetivo común. Es por eso que uno de los temas recurrentes en los casos estudiados es la participación de los (futuros) residentes en las distintas etapas del proceso. Esto, con el objetivo de que los habitantes se empoderen y tomen control sobre su situación habitacional. Los casos que más destacan son aquellos que tienen una participación de sus futuros residentes en la concepción, diseño y construcción del proyecto:

### **6. Diseño de las viviendas orientando a promover la interacción social y vida en comunidad**

Otra estrategia transversal en la mayoría de los casos estudiados es el diseño colaborativo, en que existen espacios colectivos en distintos grados y escalas. Tanto para las viviendas con un enfoque colaborativo como para las viviendas transitorias, tener espacios compartidos a través de un diseño colaborativo conlleva beneficios relacionados con los objetivos de cada modelo.

- En el caso de la vivienda colaborativa, tener espacios de uso compartido, como patios, espacios de trabajo, e incluso espacios como cocinas y comedores, potencia el desarrollo de una comunidad activa, y la colaboración en

la mantención y administración colectiva de las viviendas, que es uno de los componentes más importante de la vivienda colaborativa.

- En el caso de la vivienda transitoria, tener espacios de uso compartido fomenta la formación de redes de apoyo, amistades y ayuda mutua durante el proceso de transición, además de facilitar las tareas diarias al hacerlas de manera colectiva. Todo esto es muy importante considerando que son grupos vulnerables en proceso de reintegración y restablecimiento de la vida independiente.

### **7. Acompañamiento social a lo largo del proceso en proyectos de vivienda transitoria**

Uno de los componentes más relevantes de los programas de vivienda transitoria es el acompañamiento social. El objetivo principal del Plan de Acompañamiento Social es favorecer la integración de las familias, a través de su participación en los procesos previos y posteriores a la obtención de su nueva vivienda. En el caso de la vivienda asequible, el acompañamiento consiste, en un principio, en involucrar a los habitantes en los aspectos centrales de los programas que existen para acceder a una vivienda e informar y acompañar en el proceso de postulación, y luego, en dirigir actividades para informar y potenciar la vida en comunidad, además de vincular a familias más vulnerables a redes asistenciales y de protección social [32]. Por otro lado, el acompañamiento social en la vivienda transitoria tiene un enfoque distinto, que se basa principalmente en asesorar y acompañar el proceso de transición hacia la independencia.

### **8. Proyectos de transición como espacios para la innovación en arquitectura: prefabricación y restauración de inmuebles**

Hay distintos enfoques innovadores en cuanto a las construcciones en las que se llevan a cabo los programas de vivienda transitoria. La necesidad de

abaratarse costos, acelerar el proceso de construcción y de tener viviendas centrales y conectadas para estar cerca de las oportunidades de trabajo, servicio y asistencia, lleva a que estos programas exploren distintas tipologías de construcción. Entre los casos estudiados destacan dos estrategias, que significan grandes oportunidades para el desarrollo de vivienda social y asequible:

- Rehabilitación de edificios existentes: Es una de las estrategias más utilizadas. Además de abaratar costos, la restauración de edificios preexistentes o la utilización de sitios eriazos o en desuso permite aprovechar terrenos con ubicaciones centrales y cercanas a servicios. Esto significa un gran beneficio para la vivienda transitoria ya que la cercanía a equipamientos, oportunidades de trabajo y redes asistenciales es indispensable para facilitar el proceso de transición. Casos como Casina la Filanda, Abbazia di Mirasole son algunos ejemplos.
- Prefabricación: Casos como el de Solidarity Mobile Housing y Abitare Temporaneo utilizan esta estrategia. La prefabricación de módulos básicos acorta el tiempo de construcción (construcción y desmontaje), reduce los costos de construcción, flexibiliza el diseño y abre las posibilidades de cooperar con la construcción a los futuros usuarios. En ese sentido, permite que las viviendas puedan ser construidas rápidamente y puedan adaptarse a distintos terrenos y usuarios (como es el caso de Solidarity Mobile Housing), pero también permite que las viviendas transitorias puedan ser desmanteladas fácilmente una vez que acaban el proceso, y se ubiquen en otro espacio en que sean necesarias (como se plantea en el proyecto Abitare Temporaneo de edilicia E.R.P)

## SELECCIÓN DE CUATRO CASOS: STARBLOK, LA BORDA, CALICO Y ABBAZIA DI MIRASOLE

### Starblok: Vivienda de arriendo asequible de transición para migrantes y profesionales jóvenes

#### *Contexto: Arriendo Asequible y Asociaciones de Vivienda en los Países Bajos*

El proyecto Starblok es uno de los proyectos de vivienda social de los Países Bajos en la ciudad de Ámsterdam. La vivienda social en los Países Bajos corresponde al 29.1% del stock total de vivienda (equivalente a 2.4 millones de viviendas), siendo el más alto en el contexto europeo [33]. La provisión y desarrollo de vivienda social está en manos de Asociaciones de Vivienda (Wooncoöperatie) que son organizaciones sin fines de lucro que poseen y administran la totalidad del stock de vivienda social. Las AAVV tienen como principal objetivo proveer vivienda social a grupos socioeconómicos bajos y medios, sin embargo, pueden desarrollar un porcentaje de vivienda para otros segmentos socioeconómicos (arriendo o venta) para solventar su operación. Las Asociaciones de Vivienda existen hace más de un siglo, evolucionando desde un apoyo directo del Estado, hacia una mayor independencia y autonomía económica [34].

Dada la capacidad instalada y experiencia acumulada, las Asociaciones de Vivienda son variadas en tamaños y en la aproximación hacia la demanda. Hay asociaciones que se han especializado en proyectos para estudiantes (como DUWO), adulto mayor, o que trabajan en zonas específicas de la ciudad contribuyendo también en proyectos de regeneración urbana

(como Woonbron en Rotterdam Zuid). Si bien son entidades privadas, existe un rol social y vocación pública histórica, así como interés de contribuir a mejores barrios, sin dejar de lado su rol como gestores inmobiliarios. Las Asociaciones de Vivienda operan en estrecha colaboración con las Municipalidades.

#### *Descripción proyecto*

El aumento de afluencia de migrantes y refugiados hacia Europa, ha presentado diversos desafíos para los países que los reciben. No solo ha aumentado la presión de los sistemas públicos para ofrecer soluciones habitacionales a la gran cantidad de personas que necesitan alojamiento, sino que también aparece el desafío de ayudar a los nuevos residentes a asentarse en una cultura nueva y distinta para comenzar a reconstruir sus vidas [35].

En ese contexto, surge el proyecto de Startblok, que tiene como objetivo dar una solución habitacional que ayude a integrar a la cultura local a los refugiados, y que además ofrece vivienda asequible para personas jóvenes, quienes presentan dificultades para acceder a viviendas de arriendo a precio de mercado.

El proyecto fue desarrollado por la asociación de vivienda De Key en asociación con el proveedor de viviendas para jóvenes Socius Wonen, en un terreno municipal que fue entregado a la asociación hasta el año 2026. Actualmente es el hogar de 565 personas entre 18 y 27 años, y la mitad de los residentes son ciudadanos neerlandeses y la otra mitad son refugiados con permisos de residencia [35].

Startblok está pensado como un proyecto de vivienda transitoria, por lo que la residencia no puede alargarse por más de 5 años. El precio del arriendo es de entre 400 y 500 euros, y la renta se le paga a la asociación de vivienda. Considerando el tamaño de las viviendas, el valor de arriendo está por debajo del valor de mercado. Además,

el alojamiento se adecua a los estándares del gobierno para dar la posibilidad a los residentes de solicitar subsidios de arriendo.

Una de las motivaciones y logros principales del proyecto es generar diálogo, convivencia y ayuda mutua entre distintos grupos de personas de la comunidad. El objetivo es generar una comunidad basada en la integración y la cooperación, en la cual los residentes aprendan a vivir con personas de distintas culturas, idiomas y costumbres. Uno de los mayores beneficios de este modelo es que ha ayudado a los refugiados a integrarse en el nuevo país y a desarrollar amistades con personas locales que pueden apoyarlos con traducciones, ubicaciones y otros aspectos.

En cuanto al diseño, la construcción se compone por bloques modulares a partir de viejos contenedores de transporte que habían sobrado de la construcción de otro proyecto de De Key. Está constituido por nueve bloques que contienen 463 estudios y 102 habitaciones privadas en departamentos compartidos. Los estudios tienen 23 m<sup>2</sup> y tienen cocina y baño privados, pero cada "grupo de vida" tiene cocinas, comedores y salas de estar compartidos para realizar actividades sociales de manera colectiva. Las habitaciones privadas son de 12 m<sup>2</sup>, y se organizan en departamentos de entre 2 y 3 dormitorios. Además, cada piso tiene un espacio compartido y hay dos zonas grandes exteriores [36].

En cuanto a la selección de residentes, existe una lista de espera online para acceder a las viviendas. Además, los postulantes deben tener reuniones, entrevistas y deben escribir una carta de motivación que muestre el interés por sumarse a la comunidad. Los residentes se seleccionan según su nivel de vulnerabilidad y de su interés por participar en una comunidad activa social y culturalmente, y existe una preocupación por generar una comunidad diversa en cuanto a nacionalidad, género, edades y niveles educacionales. Por

otro lado, una vez que se va algún residente, se reemplaza por alguien con un perfil similar para mantener la diversidad del proyecto. En cuanto a los residentes que son refugiados, éstos son seleccionados por la Agencia Central para la Recepción de Personas que Buscan Asilo (COA) y por la Municipalidad de Amsterdam [35].

En cuanto a la administración y mantención, una característica clave de Startblok es la autogestión de la comunidad, y son los mismos residentes los que mantienen las zonas comunes y los espacios verdes y los que organizan actividades sociales. Existen gerentes de grupo, que reciben un descuento de 50 euros en el arriendo a cambio de ser los que monitorean en una escala menor que se mantenga la salud, higiene y limpieza. Y, además, existen gerentes sociales, que son parte del equipo de gestión general y se relacionan con otros grupos externos, como el coordinador del proyecto, el Concejo de Refugiados Neerlandés, la policía, etc. Los residentes que no cumplan con sus responsabilidades domésticas y de convivencia pueden recibir multas.

El proyecto contempla un acompañamiento social y los residentes reciben apoyo y orientación de distintas organizaciones: el Consejo de Refugiados Neerlandés, Kamers met Kansen (Habitaciones con Oportunidades), De Key y Stichting-Ykeallo (fundación de integración de refugiados). Por ahora no ha existido un seguimiento de las personas que salen de Startblok, pero se está planificando un programa de seguimiento, especialmente para los migrantes. Startblok está financiado por el gobierno central, pero De Key, Socius Wonen y la municipalidad de Amsterdam contribuyeron con un porcentaje.

### *Aprendizajes para el contexto chileno*

El caso de Starblok es un ejemplo de innovación social que apunta a la diversidad cultural y la integración de migrantes en la sociedad local. El proyecto se desarrolla dentro del modelo

de arriendo social neerlandés, y a pesar de ser impulsado por una asociación de vivienda, tiene un importante componente participativo por parte de sus residentes en la administración del conjunto. La propuesta es una comunidad activa e involucrada en la gestión de las viviendas donde residen, existiendo además diversidad de espacios colectivos para desarrollar tareas diarias y actividades comunitarias. El proyecto se desarrolla en colaboración entre instituciones públicas y privadas (principalmente del tercer sector)

Uno de los principales aprendizajes reside en la oportunidad de incorporar innovación social en proyectos de arriendo asequible especialmente en comunas centrales o peri-centrales que experimentan una alta demanda habitacional y donde existe una mayor población migrante que necesita de una vivienda, junto con población local que experimenta problemas de asequibilidad. La replicabilidad del proyecto reside en cuatro elementos esenciales: (1) un diseño del conjunto pensado en la interacción con diferentes tipos de espacios colectivos o comunes, manteniendo siempre espacios privados ya sea estudios o habitaciones, (2) un proceso cuidadoso de selección que vela por la diversidad de la comunidad, (3) trabajo colaborativo con instituciones especializadas en migración que apoyan la selección y seguimiento a la situación social y legal de los residentes, (4) un horizonte temporal definido y posibles soluciones u orientación a los residentes para el siguiente paso. Estos cuatro elementos son posibles de desarrollar bajo las condiciones actuales del contexto chileno. Lo más incierto, sin embargo, es la transitoriedad, especialmente para población migrante, dado que los requisitos para optar a soluciones de vivienda definitiva (en propiedad) son más difíciles para extranjeros. En el caso chileno, y particularmente de vivienda municipal, las municipalidades jugarían un rol esencial en la selección y acompañamiento social de los residentes.

La principal limitación tiene que ver con la complejidad de la autogestión en residentes o una comunidad que no tiene necesariamente la voluntad o ganas de mayor interacción social y responsabilidad, entendiendo que no son comunidades cohesionadas y cuya interacción no se ha dado naturalmente. En este sentido, el principal desafío residiría en la convivencia, y el desarrollo de mecanismos que fomenten la participación y la interacción entre los residentes. El proceso de selección de la población local, por ejemplo, es clave para incorporar personas que no sólo requieran una vivienda asequible, sino que también acepten las condiciones del proyecto, siendo receptivos a culturas distintas y a apoyar a otros residentes en su inserción en la sociedad chilena. Se requieren profesionales capacitados para desarrollar gestión social enfocada en la integración y convivencia.

## STARTBLOCK

### AMSTERDAM, PAÍSES BAJOS

**Proveedor:** Asociación de vivienda De Key junto con Socius Wonen.

**Administrador:** Asociación de vivienda De Key.

**Año de funcionamiento:** 2016.

**Motivaciones:** Generar una comunidad basada en la integración y la cooperación, en que exista diálogo, convivencia y ayuda mutua entre personas con distintas culturas, idiomas y costumbres. Apoyar a migrantes refugiados a integrarse en el nuevo país.

**Tenencia del terreno:** Terreno de propiedad municipal cedido a la asociación de vivienda por un tiempo limitado, para que ésta administre y arriende unidades de vivienda asequible.

**Número de unidades:** 565 unidades.

**Población objetivo:** Personas jóvenes entre 18 y 27 años, entre las cuales hay 50% neerlandeses y 50% migrantes refugiados.

**Selección de residentes:** Se seleccionan según su nivel de vulnerabilidad y de su interés por participar en una comunidad activa social y culturalmente. Existe una preocupación por generar y mantener una comunidad diversa en cuanto a nacionalidad, género, edad y nivel educacional. Los residentes que son refugiados son seleccionados por la Agencia Central para la Recepción de Personas que Buscan Asilo (COA) y por la Municipalidad de Amsterdam.

**Asequibilidad:** El valor del arriendo está por debajo del valor de lo que existe en el mercado para jóvenes estudiantes, y es de entre 400 y 500 euros. Además, el alojamiento se adecua a los estándares del gobierno para dar la posibilidad de solicitar subsidios de arriendo.

**Diseño y organización espacial:** Compuesto por bloques modulares de contenedores de transporte. Son 463 estudios de 23 m<sup>2</sup> con cocina y baño privados, y 102 habitaciones de 12 m<sup>2</sup> ubicadas en departamentos compartidos de 2 a 3 habitaciones. Cada nivel tiene un espacio compartido con cocina, comedor y sala de estar, además de tener dos espacios grandes exteriores

**Participación y organización social:** Los mismos residentes mantienen las zonas comunes y espacios verdes y organizan actividades sociales. Se organizan por grupos liderados por gerentes de grupo que supervisan la limpieza e higiene de los espacios, además de tener gerentes sociales que lideran y monitorean a toda la comunidad y se relacionan con actores externos.

**Forma legal:** Vivienda transitoria de arriendo asequible, administrada por una asociación de vivienda, regida por el Housing Act. En algunos casos pueden aplicarse subsidios de arriendo a los residentes que se lo adjudiquen.

**Financiamiento:** Startblok está financiado por el gobierno central, pero De Key, Socius Wonen y la municipalidad de Amsterdam contribuyeron con un porcentaje.

El proyecto Startblok surge en un contexto de aumento de afluencia de migrantes y refugiados hacia Europa, lo que ha presentado diversos desafíos para los países que los reciben. Startblok es un proyecto de vivienda transitoria de arriendo para jóvenes, que tiene como objetivo dar una solución habitacional que ayude a integrar a la cultura local a los refugiados, y que además ofrece vivienda asequible para personas jóvenes, quienes presentan dificultades para acceder a viviendas de arriendo a precio de mercado.



PROVEEDOR SIN FINES DE LUCRO



ADMINISTRADOR SIN FINES DE LUCRO



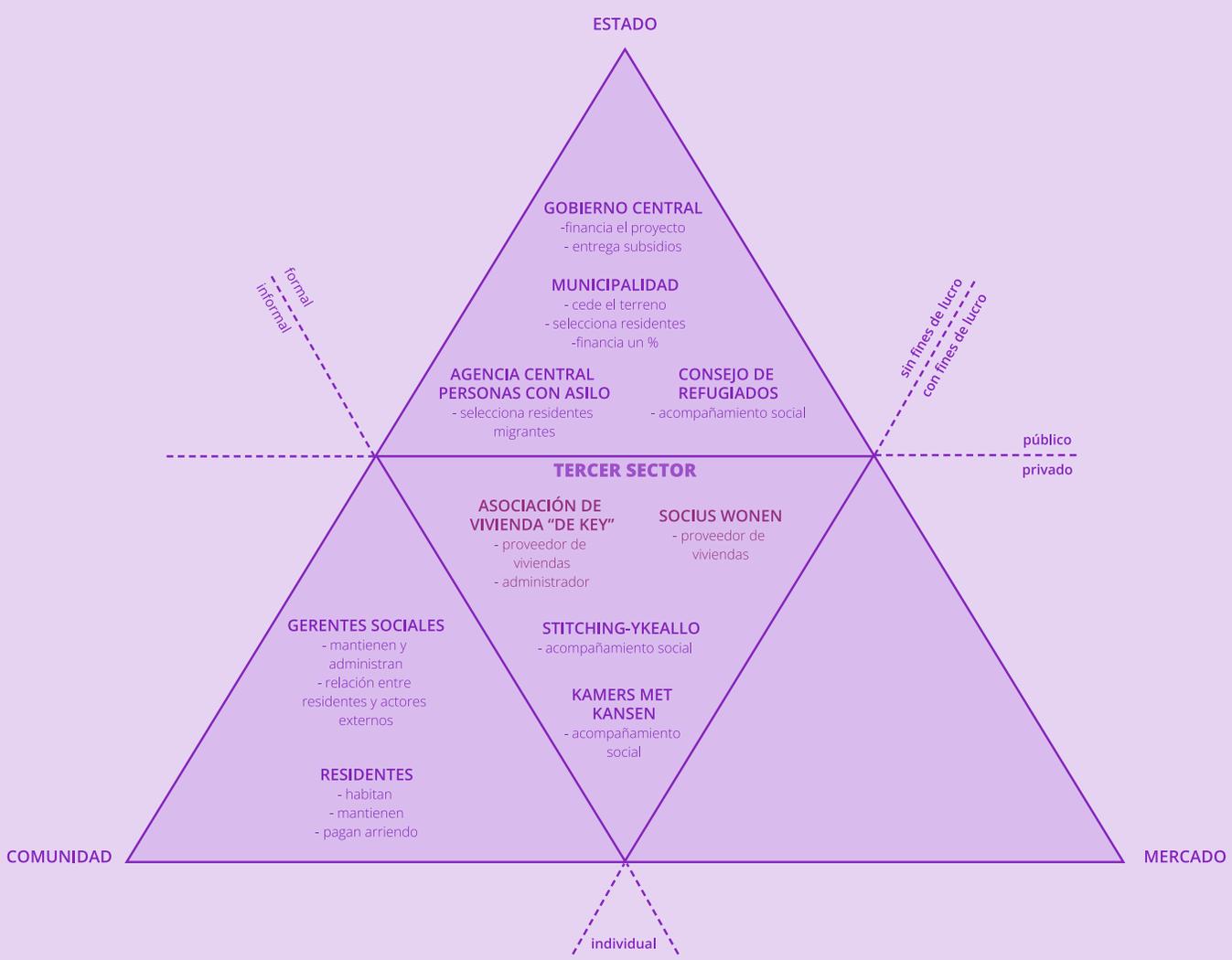
AMSTERDAM, PAÍSES BAJOS



565 UNIDADES DE VIVIENDA



JÓVENES ENTRE 18 Y 27 AÑOS, MIGRANTES Y LOCALES



## La Borda: modelo no especulativo de cooperativa de cesión de uso

### *Contexto: Cooperativa de Cesión de Uso en España*

El proyecto La Borda corresponde a una cooperativa de Cesión de Uso, modelo desarrollado principalmente en Barcelona. Es una modalidad de acceso a la vivienda que se presenta como una forma de tenencia no especulativa: no es arriendo ni propiedad. El suelo es municipal y se entrega en concesión a la cooperativa por un periodo entre 50 y 100 años. Los residentes son socios de la cooperativa, que posee la propiedad del inmueble de manera colectiva. Los habitantes, en su calidad de socios, pagan una cuota única de incorporación (que se devuelve en caso de salir de la cooperativa) y una cuota mensual como una especie de arriendo bajo el valor del mercado (proporcional a la superficie de la vivienda) que le otorga el derecho a uso de una de las viviendas.

Los proyectos de cooperativas de cesión de uso como La Borda se encuentran vinculados a un proyecto de vivienda colaborativa o de cohabitación, existiendo una importante proporción de espacios comunes y alta interacción de la comunidad [23]. Son proyectos autogestionados y desarrollados por futuros residentes que buscan garantizar el acceso a una vivienda digna y asequible, mantener la propiedad del suelo pública, impedir la especulación con la vivienda, generar recursos para la sostenibilidad de la cooperativa y fomentar la gestión comunitaria del inmueble. La cooperativa fundamenta su viabilidad en el ingreso de cuotas asociadas al uso de las viviendas, así como ingresos por medio de locales comerciales, estacionamientos u otros equipamientos que la cooperativa decida construir.

### *Descripción proyecto*

El proyecto La Borda surge en un contexto en que la crisis financiera global dejó a miles de familias sin viviendas en España y la opción de tener una vivienda propia quedó fuera del alcance para muchos. Además de esto, los valores de los arriendos aumentaron exponencialmente, siendo cada vez una opción menos asequible. En ese contexto, un grupo de habitantes de Barcelona tomó la iniciativa de construir ellos mismos sus propias viviendas. Para eso, establecieron la cooperativa de vivienda La Borda, que formó parte de un proyecto más amplio de planificación urbana llamado Can Batlló [37]. Las motivaciones y objetivos del proyecto consisten en crear una comunidad equitativa, intergeneracional y sustentable, y ofrecer una alternativa a la posesión de una casa, el mercado de arriendo y la vivienda pública.

La Borda se rige por la “cesión de uso”, y es la primera cooperativa de vivienda en utilizar ese modelo en España. El proyecto está construido en un terreno municipal designado para viviendas subsidiadas por el Estado, el cual se cede a la cooperativa durante 75 años a cambio de una tarifa anual. Al usar un terreno de propiedad pública, los residentes de La Borda deben cumplir con los criterios para acceder a viviendas subsidiadas por el Estado, los que incluyen no poseer propiedades y tener un ingreso máximo anual de 40 mil euros [38].

La mayoría de los costos operativos se cubren con las cuotas mensuales y las actividades de generación de ingreso que organiza la cooperativa, como sesiones de capacitación para el público en general, el alquiler del espacio comercial en el primer nivel y cediendo datos climáticos del edificio para fines de investigación. La cuota mensual de los residentes se determina por el tamaño del apartamento, y la tarifa por metro cuadrado es un poco más alta que el valor de arriendo de viviendas públicas, y mucho menor que el precio de mercado de

arriendo [38]. Además, una vez que las deudas por la construcción queden saldadas, el valor de esta cuota podrá ser incluso más bajo que el arriendo de viviendas públicas.

En cuanto al diseño, el edificio tiene 28 departamentos en los que viven un total de 60 personas. Cada departamento es de 40 m<sup>2</sup> y tienen una cocina, un baño y dos habitaciones pequeñas, pero existe cierta flexibilidad para agregar o transferir habitaciones a familias que lo necesiten. El edificio se construyó con madera local y tiene un diseño pasivo de eficiencia energética, con corredores y patios interiores que mantienen una temperatura confort. La Borda tiene un impacto ambiental menor que el promedio y menos emisiones de dióxido de carbono tanto en la construcción como en su vida útil, lo que también ha ayudado a reducir los gastos mensuales de luz, agua y calefacción para los residentes. Además, forzó a un cambio en la normativa de Barcelona para que no exista la obligación de incluir estacionamientos [38].

Una característica esencial de la Borda es el hecho de que los miembros se involucraron directamente en el desarrollo inicial del proyecto y la toma de decisiones, mediante la formación de siete comités: legal, de arquitectura, económico, de comunicaciones, de la secretaría, de autoconstrucción y de vivienda comunitaria. Los integrantes de la cooperativa se reúnen una vez al mes y cuentan con un comité ejecutivo, integrado por un representante de cada comité. Para fortalecer la comunidad y reducir costos, los miembros participaron en la construcción del edificio y los espacios comunes (que consideran lavandería, cocina comedor y sala de estar, espacio para invitados, espacio polivalente, estacionamiento de bicicletas, herramientas y objetos compartidos, paneles solares fotovoltaicos) [38], [39]

En cuanto a la administración y mantención, la comunidad se encarga de la autogestión de la cooperativa, además de tener contratado a

un empleado de media jornada. Además, las familias pagan una cuota mensual de 5 euros que se van a un fondo de apoyo mutuo para ayudar a los integrantes que tienen dificultades para pagar sus gastos mensuales [38].

El financiamiento del proyecto se obtuvo de diferentes actores. Por un lado, Coop57, que es una compañía de servicios financieros éticos aportó con el 52% a través de préstamos. Por otro lado, los residentes cubrieron un 18% del costo total. Y, además, el Consejo Nacional de Barcelona, el Gobierno de Cataluña, el gobierno central y otras organizaciones contribuyeron con el 30% restante [38], [39].

### *Aprendizajes para el contexto chileno*

El caso de La Borda presenta un modelo de cooperativa cerrada no especulativo, que apunta a mantener la asequibilidad de la vivienda en suelo público. La principal característica es la existencia de una comunidad empoderada y reunida bajo un objetivo común, en este caso, desarrollar vivienda asequible, sostenible y bien localizada. La principal innovación social reside en el empoderamiento de los residentes, tomando el control del desarrollo, diseño, construcción y la administración del conjunto que tiene que autofinanciarse mediante distintos mecanismos desarrollados por la misma cooperativa junto con una combinación de aportes públicos y privados.

El proyecto presenta una modalidad de cooperativa que no existe en Chile, siendo un ejemplo interesante para la diversificación y fortalecimiento de las cooperativas cerradas. Uno de los principales desafíos para las cooperativas es la adquisición del suelo, cuyo valor condiciona la asequibilidad del proyecto. La modalidad de cesión de uso representa una forma efectiva de lograr la asequibilidad. Sin embargo, responde a una visión de ciudad y política urbana que promueve un banco de suelo público para proyectos asequibles

privados. Actualmente, los proyectos que hacen uso de suelo público mantienen la propiedad del inmueble pública también. En este sentido, la principal barrera es la normativa legal chilena que no permite la separación de la propiedad del suelo y de la vivienda. Considerando las condiciones actuales, cooperativas de cesión de uso podrían recurrir a una figura de comodato del suelo y las viviendas por un periodo de tiempo acordado entre las partes, como se utiliza actualmente para los desarrolladores de vivienda de arriendo asequible privados sin fines de lucro. El principal desafío en este esquema es incorporar en la cultura chilena tenencias alternativas de la vivienda, que no son ni arriendo ni propiedad y que se basan en otros valores asociados a tenencias colectivas como la calidad de vida, red de apoyo, ayuda mutua y solidaridad.

La autoorganización es un elemento esencial de este modelo, que se basa en la existencia de una comunidad informada, cohesionada y empoderada, capaz de dirigir el proceso de concepción, diseño, construcción y administración del proyecto. Si bien en Chile hay antecedentes de autogestión, como el caso de UKAMAU que han actuado como entidad patrocinante, es importante considerar que la viabilidad y éxito de proyectos como la Borda o UKAMAU recaen principalmente en la capacidad de la comunidad de mantenerse cohesionada y coordinada durante procesos que son de largo aliento. Proyectos como La Borda, tienden a ser liderados por grupos socioeconómicos medios que tienen la posibilidad de invertir y tomar riesgos en el corto y mediano plazo. En ese sentido, la factibilidad de proyectos de vivienda colaborativa en el contexto chileno y que se centren en vivienda asequible, depende del apoyo institucional e incentivos para su desarrollo. Si bien los futuros residentes son los actores principales, existen tres actores clave para la viabilidad del proceso: (1) la municipalidad, que es esencial en articular los intereses de las comunidades locales con el gobierno central y en

el acceso al suelo, (2) Financiamiento proveniente de banca ética y de la economía solidaria que apoyen proyectos innovadores y de mayor riesgo, (3) organizaciones intermedias como gestores sociales del proceso para mantener la cohesión de la comunidad, facilitando la toma de decisiones y resoluciones de potenciales conflictos que pueden surgir durante el diseño e implementación del proyecto. En el caso de La Borda, La oficina de arquitectura Lacol asumió este rol, pero en otros proyectos de trayectorias más complejas, es asumido por organizaciones dedicadas a la gestión social y a metodologías de co-creación y participación.

## LA BORDA

### BARCELONA, ESPAÑA

**Proveedor:** Cooperativa La Borda.

**Administrador:** Cooperativa La Borda.

**Año de funcionamiento:** 2019.

**Objetivos o motivaciones:** Las motivaciones y objetivos del proyecto consisten en crear una comunidad equitativa, intergeneracional y sustentable, y ofrecer una alternativa no especulativa a la posesión de una casa, el mercado de arriendo y la vivienda pública.

**Tenencia del terreno:** Se rige por la “cesión de uso”, el terreno es de propiedad municipal y se cede al uso de la cooperativa durante 75 años.

**Número de unidades:** 28 unidades.

**Población objetivo:** Personas interesadas en vivir en una comunidad activa y sustentable. Al usar un terreno de propiedad pública, los residentes de La Borda deben cumplir con los criterios para acceder a viviendas subsidiadas por el Estado, los que incluyen no poseer propiedades y tener un ingreso máximo anual de 40 mil euros.

**Selección de residentes:** Hay una lista de espera por “orden de llegada”, que actualmente es de más de 70 personas.

**Asequibilidad:** Los miembros de la cooperativa pagan una cuota mensual que les da derecho a ocupar una vivienda, que se determina por el tamaño del apartamento. La tarifa por metro cuadrado es un poco más alta que el valor de arriendo de viviendas públicas, y mucho menor que el precio de mercado de arriendo, y, una vez que las deudas por la construcción queden saldadas, el valor de esta cuota podrá ser incluso más bajo que el arriendo de viviendas públicas.

**Diseño y organización espacial:** El edificio tiene 28 departamentos de 40 m<sup>2</sup> con dos habitaciones pequeñas, junto con espacios compartidos, como cocina, comedor y sala de estar, lavandería, espacios multiuso, espacio para invitados, etc. Se construyó con madera local y tiene un diseño pasivo de eficiencia

energética que ha permitido que tenga un impacto ambiental menor al promedio, tanto en el proceso de construcción como en su vida útil. No se consideraron estacionamientos de manera intencional.

**Participación y organización social:** Los miembros de la cooperativa se involucraron directamente en el desarrollo del proyecto, mediante la formación de siete comités, que se reúnen una vez al mes. Para fortalecer la comunidad y reducir costos, los miembros participaron en la construcción del edificio. En cuanto a la mantención, la comunidad se encarga, además de tener contratado a un empleado de media jornada. Las familias pagan una cuota mensual de 5 euros que se va a un fondo de apoyo mutuo para ayudar a los integrantes que tienen dificultades para pagar sus gastos mensuales.

**Forma legal:** Se rige por la “cesión de uso”, el proyecto está construido en un terreno municipal designado para viviendas subsidiadas por el Estado, el cual se cede a la cooperativa durante 75 años a cambio de una tarifa anual. Los miembros de la cooperativa pagan una cuota mensual (8,71 euros por metro cuadrado, en comparación con cerca de 11 euros para los alquileres privados), que les da derecho a ocupar una vivienda, de manera que no son ni propietarios ni arrendatarios de ésta.

**Financiamiento:** El financiamiento del proyecto se obtuvo de diferentes actores: Coop57, que es una compañía de servicios financieros éticos aportó con el 52% a través de préstamos, los residentes cubrieron un 18% del costo total, y, además, el Consejo Nacional de Barcelona, el Gobierno de Cataluña, el gobierno central y otras organizaciones contribuyeron con el 30% restante.

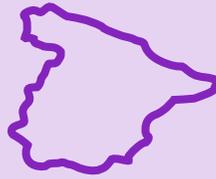
El proyecto La Borda surge en un contexto en que la crisis habitacional, en que los valores de los arriendos aumentaron exponencialmente, siendo cada vez una opción menos asequible. En ese contexto, un grupo de habitantes de Barcelona tomó la iniciativa de construir ellos mismos sus propias viviendas y establecieron la cooperativa de vivienda La Borda. Las motivaciones y objetivos del proyecto consisten en crear una comunidad equitativa, intergeneracional y sustentable, y ofrecer una alternativa no especulativa de acceso a la vivienda.



PROVEEDOR  
SIN FINES DE LUCRO



ADMINISTRADOR  
SIN FINES DE LUCRO



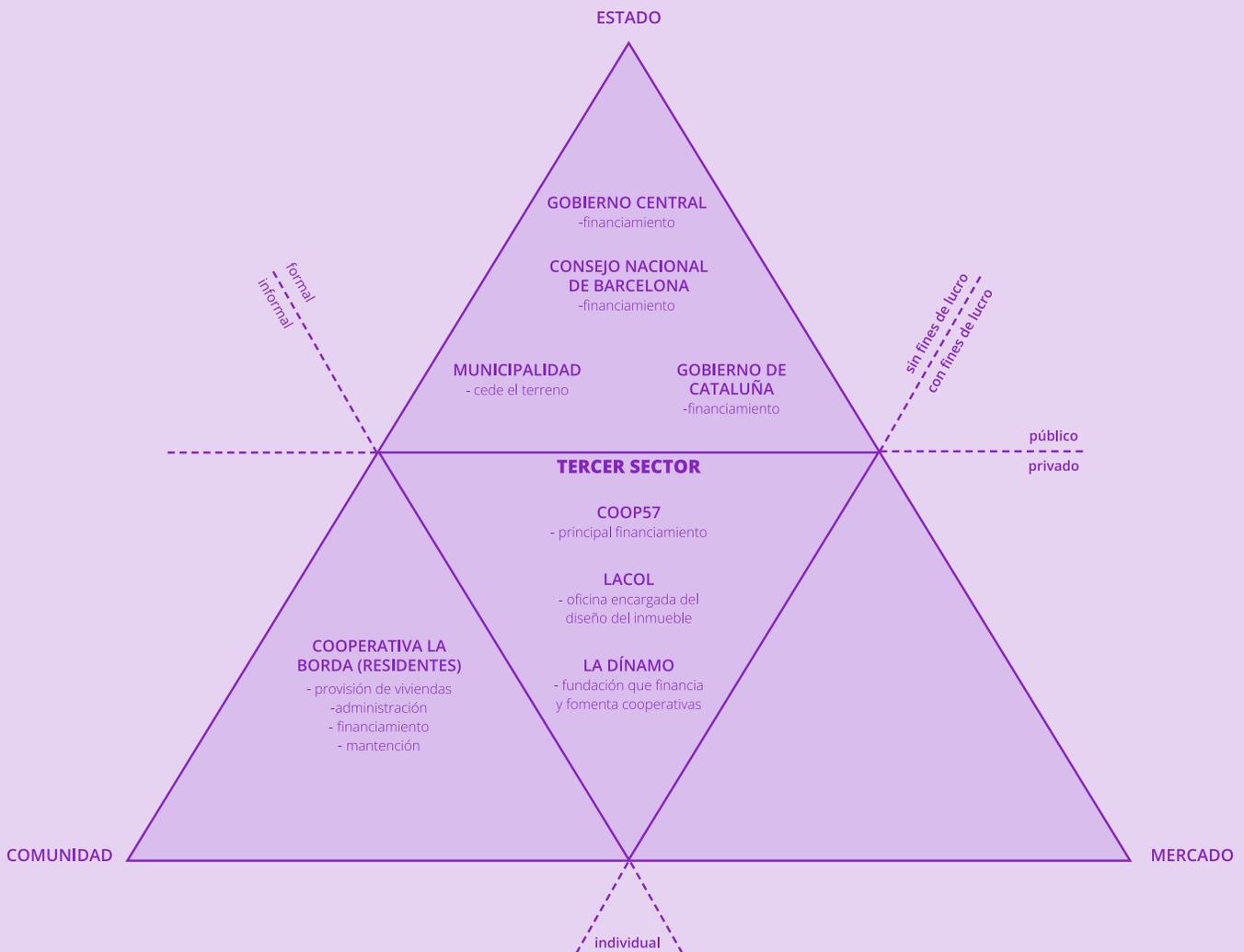
BARCELONA,  
ESPAÑA



28 UNIDADES  
DE VIVIENDA



PERSONAS INTERESADAS EN  
VIVIR EN UNA COMUNIDAD  
ACTIVA Y SUSTENTABLE



## Community Land Trust CALICO: modelo colectivo de vivienda asequible con aproximación territorial

### *Contexto: Modelo CLT Bruselas*

Un Community Land Trust (CLT) o Fideicomiso de tierras comunitario es una corporación sin fines de lucro que posee terrenos y desarrolla viviendas en nombre de una comunidad que se encuentra en ese lugar. Pueden tener distintas formas legales, pero los principios básicos son: la propiedad del suelo se separa de la propiedad de los edificios, lo que permite que personas con menos recursos puedan comprar viviendas a un precio menor al de mercado, además de mantener la asequibilidad de las viviendas al largo plazo, gracias a que el terreno se reserva y no forma parte de la especulación inmobiliaria. El CLTS se desempeña, por lo tanto, como administrador a largo plazo de viviendas asequibles, y otros activos comunitarios como jardines, edificios cívicos, espacios comerciales, entre otros. Los proyectos destacan por considerar una escala territorial, que va más allá de las viviendas, incorporando equipamiento comunitario y barrial.

En Bélgica, y específicamente en Bruselas, los CLTs comenzaron a desarrollarse el 2012 [40]. El modelo de CLT en Bruselas, está compuesto por una organización sin fines de lucro: "Community Land Trust – Brussels (CLTB)" y una Fundación de utilidad pública "Community Land Trust – Brussels" (FUP CLTB). CLTB está a cargo de la administración de las viviendas y propiedades que posee la Fundación, junto con el seguimiento y apoyo a los residentes en la transición a sus viviendas. FUP CLTB compra el suelo donde se construyen las viviendas y delega la administración al CLTB. Para asegurar una participación democrática y la presencia de todos los actores, se establece un directorio tripartito compuesto por autoridades locales,

residentes y sociedad civil [41]. Al año 2019, la ciudad de Bruselas tenía 4 proyectos completos, 3 en ejecución y 5 en desarrollo.

Además de la asequibilidad en el largo plazo, el modelo de CLT promueve el empoderamiento de residentes y comunidades involucradas al ser parte de la toma de decisiones. Estos proyectos pueden ser autogestionados o iniciados por desarrolladores o una organización (como el CLTB).

### *Descripción proyecto*

Bruselas es una ciudad que está experimentando dificultades en cuanto al acceso a la vivienda, las cuales afectan especialmente a clases sociales vulnerables, como familias de bajos ingresos, mujeres, personas mayores y migrantes. Por lo general, los costos de una vivienda rodean el 60% de los ingresos de estas familias. En ese contexto, surge el proyecto CALICO que es un Community Land Trust intergeneracional y con perspectiva de género [40].

El proyecto CALICO es uno de los primeros Community Land Trust en Bruselas. Es un proyecto de cohousing que provee viviendas para una comunidad generacional y socialmente diversa. Su nombre es la sigla para "Care and Living in Community" y tiene como prioridades la perspectiva de género, la integración de distintas generaciones, incluyendo recién nacidos y personas de tercera edad, y la vivienda asequible con el suelo entendido como un bien común [40].

CALICO es un proyecto de vivienda intergeneracional, cuyo objetivo es asegurar que todas las generaciones se sientan representadas en el proyecto para que las personas siempre tengan la posibilidad de estar acompañadas y participando activamente en la comunidad. Con esto todas las generaciones se ven beneficiadas, ya que por un lado las personas de tercera edad evitan aislarse y pueden tener apoyos en

caso de necesitar ciudadanos, y por otro lado las personas más jóvenes pueden aprender y disfrutar de la compañía de personas mayores.

En esa misma línea, el proyecto incorpora instalaciones destinadas al nacimiento y también al término de la vida de las personas, que busca que las personas embarazadas y personas que van a morir puedan hacerlo en un ambiente familiar y empático, acompañadas por profesionales y voluntarios. Estas instalaciones, junto con algunas viviendas para personas mayores, están administradas por el socio "Pass-ages" [40].

Una de las características propias de CALICO es su perspectiva de género. Considerando que, en términos de vulnerabilidad, el género es un factor agravante y tiene un impacto visible en el acceso a la vivienda para mujeres, el proyecto hizo una alianza con Angela D, una asociación feminista que busca aportar en la igualdad de género en el acceso a la vivienda. Angela D ayuda a las mujeres a través del desarrollo de viviendas, educación popular y participación cívica. Además de ofrecer asesoría para concientizar y educar a los desarrolladores y residentes del proyecto, esta asociación desarrolló un porcentaje de las viviendas de CALICO como viviendas autogestionadas por y para mujeres. De esta manera, hay un porcentaje reservado para departamentos autogestionados, en que sólo residen mujeres que pueden acceder a una vivienda social: mujeres de tercera edad, madres solteras, mujeres migrantes, etc. Esta estrategia separatista se desarrolla como una estrategia transitoria para fortalecer a estas mujeres en una comunidad segura y sin relaciones de dominación [40].

Otra característica esencial del proyecto es la integración de los cuidados, entendidos como las relaciones de ayuda y atención entre personas de la comunidad. Para esto, se realizó una alianza con EVA bxl, que es un laboratorio social enfocado en la diversidad, educación,

cuidados y vivienda digna, y con VUB, que es un centro de investigación universitario del área de geografía, planificación espacial y diseño urbano. Estas organizaciones acompañan a los futuros residentes y al barrio en el proceso para construir un modelo de cuidados sustentable, en que los distintos integrantes del grupo combinan sus habilidades para desarrollar un cuidado comunitario y fortalecer el bienestar de cada individuo. Además, se armó un comité de residentes encargado del área de cuidados, el cual es asesorado por EVA bxl. Por otro lado, la universidad VUB está encargada de monitorear y estudiar el impacto social de estos procesos participativos, además de asesorar la integración del proyecto con el barrio [42].

En cuanto al diseño, son 34 departamentos, y están agrupados en "clusters" administrados por distintas organizaciones. Entre estos "clusters" están: uno con 8 departamentos de tres dormitorios que son del CLTB, otro con 4 unidades de arriendo y 2 de vivienda transitoria (Housing First), otro con 10 viviendas para mujeres administradas por Angela D, y otro con 10 unidades para personas mayores administradas por Pass-ages. Además de las viviendas, el proyecto contempla espacios comunitarios y un patio semi-público disponibles para residentes y personas del barrio, y las instalaciones para el programa "Birth and End-of-life" [40], [41].

Un tema innovador del proyecto es la diversidad de actores que son propietarios y administran los edificios: 20 de los departamentos fueron comprados y administrados por dos cooperativas, que arriendan las unidades. Una de las cooperativas compró departamentos para personas mayores, y otra es propietaria de los departamentos de la asociación Angela D. Además, las viviendas de Housing First para personas en situación de calle son administradas por las organizaciones Diogenes y CPAS de Forest. La mayoría de los departamentos se arriendan como vivienda social, a través de la agencia de vivienda social "Logements Pour Tous".

CALICO es un proyecto inclusivo y participativo en que todos los futuros residentes fueron parte del proceso de toma de decisiones a través de distintos comités. Entre los comités está el de gobernanza, el de cuidados, el de relaciones sociales, y el del patio compartido [42]. El proyecto fue co-financiado a través del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (ERDF), bajo el llamado para proyectos con “acciones urbanas innovadoras” [42].

### *Aprendizajes para el contexto chileno*

El proyecto CALICO es un ejemplo de Community Land Trust, enfocado en dar respuesta a la crisis de vivienda en Bruselas. La principal innovación social reside en consolidar dentro de un solo proyecto una comunidad generacional y socialmente diversa, mediante un modelo de tenencia y administración colectiva, que busca la asequibilidad de la vivienda en el largo plazo, y la propiedad del suelo entendida como un bien común.

Los CLTs pueden abarcar una escala territorial, que puede incluir un edificio (como es el caso de CALICO) hasta un barrio completo (ver ejemplo Homebaked en Liverpool). En este sentido, es una herramienta versátil para la generación de vivienda asequible y la regeneración urbana. El desarrollo de modelos similares a los CLTs en Chile representa una oportunidad para volver a mirar el suelo urbano privado desde la asequibilidad en el largo plazo ya que el CLT retiene el valor de los bienes construidos sobre él y evita su especulación. A partir del caso, se identifican cuatro elementos importantes que lo definen: (1) modelo de gestión y gobernanza tripartito que considera una alianza entre actores públicos, privados y de la comunidad, (2) separación entre la propiedad del suelo y las viviendas, permitiendo libertad para el arriendo o ventas de unidades sobre el suelo que permanece de propiedad del CLT, (3) Incorporación de activos comunitarios además

de la vivienda como equipamiento, jardines, comercio que se integran al barrio, (4) Proyectos impulsados e integrados dentro de políticas públicas locales y planes urbanos en el largo plazo. CALICO es parte de CLT Bruselas, que se dedica especialmente al desarrollo de CLTs en la ciudad.

Similar con el modelo de cesión de uso, la principal barrera para su aplicación al contexto chileno es la rigidez del marco legal chileno que no permite la separación entre la propiedad del suelo y lo construido sobre él. En este sentido, un modelo adaptado a la realidad local implicaría que tanto las viviendas como el suelo quedarían en propiedad del CLT, siendo solo posible concesionarlas, entregarlas en comodato o administrarlas por otras organizaciones (por ejemplo, cooperativas, fundaciones, entre otras). El carácter territorial del modelo es una característica relevante para procesos de regeneración barrial que incorporen vivienda asequible pero también otros bienes cuya administración se entrega a la comunidad del CLT y sus alrededores.

Un punto importante de innovación reside en la multiplicidad de actores y el modelo de gobernanza tripartito que busca la representación de los diferentes actores en la toma de decisiones, así como articular diferentes mecanismos de financiamiento público y privado. El proyecto se subdivide en clusters que buscan responder, en el mismo proyecto, diferentes tipos de demanda y perspectivas: vivienda con perspectiva de género, espacios de cuidados para adultos mayores, unidades de vivienda social, y vivienda de transición.

El principal desafío del CLT se encuentra en la gobernanza y la capacidad de articular los diferentes intereses en el largo plazo. Se necesita una gestión coordinada que permita la administración de los bienes del CLT considerando los edificios, pero también los activos colectivos.



## CALICO

### BRUSELAS, BÉLGICA

**Proveedor:** CLTB CALICO.

**Administrador:** CLTB CALICO, Angela D (viviendas para mujeres), Pass-ages (viviendas para personas mayores), CPAS de Forest y Diogenes (viviendas transitorias "Housing First").

**Año de funcionamiento:** 2021.

**Objetivos o motivaciones:** Su nombre es la sigla para "Care and Living in Community" y tiene como prioridades la perspectiva de género, la integración de distintas generaciones, incluyendo recién nacidos y personas de tercera edad, y la vivienda asequible con el suelo entendido como un bien común.

**Tenencia del terreno:** La propiedad del suelo es del CLT, mientras que las propiedades de las viviendas dependen de los distintos actores que administran cada "cluster".

**Número de unidades:** 34 unidades.

**Población objetivo:** Hay distintas poblaciones objetivo para los distintos clusters: personas mayores, personas en situación de calle, mujeres que experimentan dificultades para acceder a una vivienda.

**Selección de residentes:** Depende de cada programa o "cluster".

**Asequibilidad:** Como la propiedad del suelo se separa de la propiedad de los edificios, personas con menos recursos pueden comprar viviendas a un precio menor al de mercado, además de mantener la asequibilidad de las viviendas al largo plazo, gracias a que el terreno se reserva y no forma parte de la especulación inmobiliaria. La mayoría de los departamentos se arriendan como vivienda social, a través de la agencia de vivienda social "Logements Pour Tous".

**Diseño y organización espacial:** Son 34 departamentos, y están agrupados en "clusters" administrados por distintas organizaciones: uno con 8 departamentos de tres dormitorios, otro con 4 unidades de arriendo y 2 de vivienda transitoria (Housing First), otro con 10 viviendas para mujeres administradas, y otro con 10 unidades para personas mayores. Además de las viviendas, el proyecto contempla espacios comunitarios y un patio semi-público disponibles para residentes y personas del barrio, y las instalaciones para el programa "Birth and End-of-life".

**Participación y organización social:** CALICO es un proyecto inclusivo y participativo en que todos los futuros residentes fueron parte del proceso de toma de decisiones a través de distintos comités. Entre los comités está el de gobernanza, el de cuidados, el de relaciones sociales, y el del patio compartido.

**Forma legal:** En un Community Land Trust (CLTs), que son organizaciones que adquieren terrenos para administrarlos como un bien común. Pueden tener distintas formas legales, pero el principio básico es que la propiedad del suelo se separa de la propiedad de los edificios.

**Financiamiento:** El proyecto fue co-financiado a través del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (ERDF), bajo el llamado para proyectos con "acciones urbanas innovadoras".

**Actores y modelo de gestión:** (Esquema).

Bruselas es una ciudad que está experimentando dificultades en cuanto al acceso a la vivienda, las cuales afectan especialmente a clases sociales vulnerables, como familias de bajos ingresos, mujeres, personas mayores y migrantes. En ese contexto, surge el proyecto CALICO, un Community Land Trust que provee viviendas para una comunidad generacional y socialmente diversa. Su nombre es la sigla para “Care and Living in Community” y tiene como prioridades la perspectiva de género, la integración de distintas generaciones, y la vivienda asequible con el suelo entendido como un bien común.



PROVEEDOR  
SIN FINES DE LUCRO



ADMINISTRADOR  
SIN FINES DE LUCRO



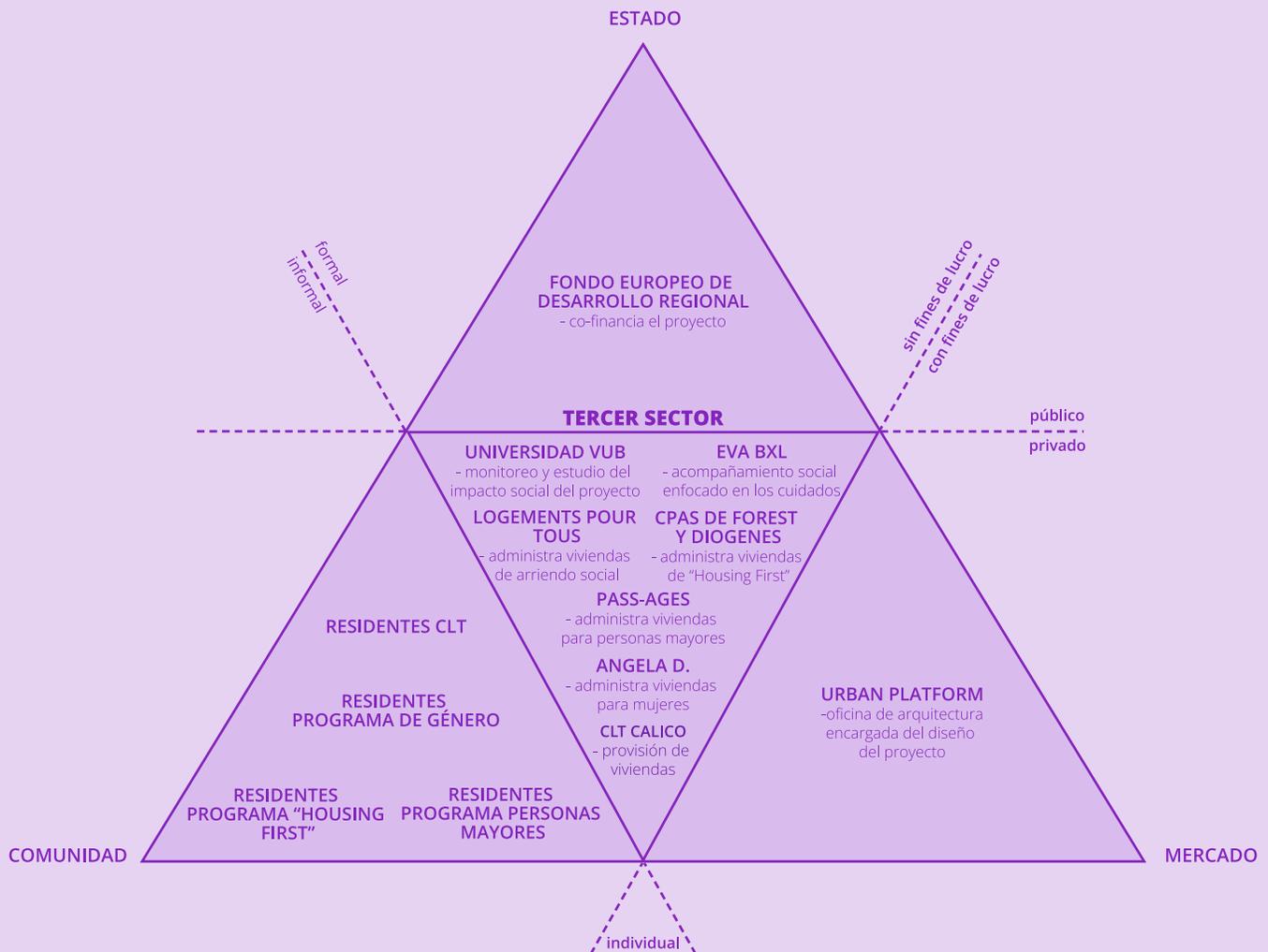
BRUSELAS,  
BÉLGICA



34 UNIDADES  
DE VIVIENDA



PERSONAS MAYORES, EN  
SITUACIÓN DE CALLE, MUJERES  
Y OTROS GRUPOS VULNERABLES



## Abbazia di Mirasole: vivienda de emergencia para madres con hijos

### Contexto: vivienda transitoria

El proyecto Abbazia di Mirasole se enmarca dentro de la vivienda transitoria, entregando una solución temporal a situaciones de emergencia. A diferencia de la vivienda social, se caracteriza por la permanencia de usuarios por periodos breves, oferta de soluciones amobladas, oferta de viviendas que pueden excluir la función de cocinar, y una voluntad de garantizar una permanencia acogedora y bajo un clima residencial [43].

Ejemplos de vivienda transitoria en Italia caen dentro de la categoría de vivienda especiales, dado que son destinadas a una categoría específica de individuos que cambia de manera cíclica. Algunos proyectos son denominados hoteles sociales, dado que no existe una normativa técnica específica para vivienda transitoria, y se han utilizan normativas del área hotelera como referencia [43]. Se identifican dos principales tipos de vivienda de transición en la experiencia italiana con componentes de innovación social y técnica, Aquellas viviendas de rápida construcción, generalmente industrializada y modular, y aquellas viviendas que reacondicionan o rehabilitan edificios existentes, generalmente de valor patrimonial. En ambos casos, el acompañamiento social (aunque difiere en el programa) tiende a ser un elemento distintivo y transversal a los proyectos.

### Descripción proyecto

La Abadía de Mirasole es un monasterio en la comuna de Opera, cerca de Milán, Lombardía, en el norte de Italia. El monasterio fue fundado inicialmente en el siglo XIII y ha tenido diversos usos a lo largo de los siglos. Desde 2013 alberga una comunidad de premonstratenses, además de funcionar como un espacio destinado al

Policlínico de Milán. El año 2016, la fundación Desarrollo Ca' Granda, que es la fundación propietaria del inmueble, llamó a un concurso para gestionar la Abadía de Mirasole, para darle un nuevo uso y transformarla en un proyecto de bienestar social comunitario [44].

Este concurso lo ganaron las organizaciones sin fines de lucro "Fondazione Progetto Arca" y "Mirasole Impresa sociale". La propuesta consistía en convertir la abadía en un complejo que además de albergar una pequeña comunidad religiosa, que permite la realización diaria de actividades de apoyo social, ofreciera alojamiento y asistencia a grupos de madres e hijos en situación de vulnerabilidad en cuanto al acceso a la vivienda. Fondazione Progetto Arca onlus y Progetto Mirasole Impresa Sociale pagan una renta anual de 8.500 euros y cubren los costos de gestión y mantenimiento por un importe total de 3,4 millones de euros durante los 30 años del acuerdo; un gasto que también será cubierto gracias a los ingresos de las distintas actividades de empresa social puestas en marcha [44].

La principal característica del proyecto es que tiene una población objetivo, que son los núcleos familiares compuestos por madre e hijos. Específicamente, está dirigido a familias de este tipo que no tienen red primaria de apoyo, que han sido desalojados por morosidad inocente o están en espera de la cesión de vivienda pública. Muchas veces corresponden a familias que, a pesar de tener una capacidad de ingresos moderada, aún no pueden acceder a soluciones habitacionales estables [45].

La permanencia en la vivienda es limitada en el tiempo (entre 6 y 18 meses), gratuita y con una ayuda económica mensual para los gastos relacionados con la vivienda lo cual es parte de un proyecto de acompañamiento social más amplio. El objetivo es liberar a las familias de la carga

de una hipoteca o arriendo durante el tiempo necesario para estabilizar y reorganizar sus recursos para recuperar la independencia [45].

Además, el programa pone a disposición un equipo encargado del acompañamiento social conformado por educadores, psicólogos y trabajadores sociales que acompañan a cada núcleo, y se realizan entrevistas de frecuencia variable según la complejidad de la condición familiar, para supervisar el logro de los objetivos definidos por cada familia. Los objetivos del acompañamiento social consisten en fomentar cuatro temas principales: independencia económica, relaciones sociales, educación de menores y educación económica del núcleo familiar. De esta manera, el programa no solo busca ofrecer una solución para la emergencia habitacional, sino que se enfoca en acompañar y apoyar la reinserción social y laboral de las familias, ayudando además a las familias a orientarse en los servicios locales, acceder a subsidios que muchas veces no conocen, iniciar un plan de ahorro y a buscar empleo o formación profesional [45].

El proyecto Abbazzia di Mirasole, además de caracterizarse por acoger núcleos familiares vulnerables, concentra en su interior otros proyectos sociales. Se han implementado, por ejemplo, actividades relacionadas con la preparación de comidas y disposición de comedores para personas en situaciones vulnerables o sin hogar. También se pusieron a disposición salones y áreas para realizar actividades y eventos culturales, y espacios en que se realizan actividades de trabajo social de agricultura y producción de lana, entre otros. Todos estos proyectos se llevan a cabo a través de la gestión y financiamiento de fundaciones y organizaciones del tercer sector [46].

En cuanto a los actores involucrados, los principales son las dos organizaciones encargadas de la administración del proyecto, además de la Fundación Ca' Granda y los

Premostratenses que son propietarios y gestionan la abadía. Sin embargo, debido a que la abadía es un inmueble patrimonial, se involucra de manera secundaria el Fondo Ambiente Italiano, una organización privada sin fines de lucro encargada de proteger y mantener construcciones patrimoniales. Además, la abadía forma parte del Parque Agrícola del sur de Milán, por lo que también se gestiona secundariamente por Punto Parco, una asociación que forma parte de la municipalidad, que promueve iniciativas y actividades del parque.

Durante el año 2018, el proyecto Abbazzia di Mirasole ha dado alojamiento a 13 núcleos familiares, compuestos por 20 adultos y 15 menores de edad. En el mismo año 5 núcleos familiares se han dado de alta [45].

### *Aprendizajes para el contexto chileno*

El proyecto Abbazzia di Mirasole es un ejemplo de vivienda transitoria desarrollado en un edificio de interés patrimonial. Los principales elementos de innovación residen en el acompañamiento social integral (ámbito social, financiero, educativo y cuidado de menores), y en la rehabilitación de edificios patrimoniales para estos fines.

Dada las diversas situaciones de urgencia habitacionales que enfrenta Chile, este tipo de proyectos aporta diversidad en la forma de desarrollar vivienda transitoria para acoger situaciones particulares de emergencia. El hecho de enfocarse en un grupo específico que enfrenta situaciones de vulnerabilidad facilita el desarrollo de un programa de acompañamiento social a la medida de sus necesidades. La estadía de corta duración permite ofrecer alojamiento (en viviendas amobladas) gratuito y la posibilidad de estabilización económica del grupo familiar durante el periodo de transición. En el caso de Chile, proyectos como Abbazzia di Mirasole son ejemplos interesantes para vivienda pública de emergencia, que permita

acondicionar y rehabilitar edificios de propiedad SERVIU o municipales, para acoger situaciones de extrema vulnerabilidad que necesitan una solución rápida (con hotelería completa), con una fuerte componente social, y durante periodos cortos de tiempo.

La principal limitación de este tipo de proyectos reside en impacto (cuantitativo) y replicabilidad. Se trata más bien de proyectos de pequeña escala cuya replicabilidad depende de la disponibilidad de inmuebles y organizaciones que puedan ofrecer un servicio de hotelería y apoyo social completo al interior de los proyectos.

## ABBAZIA DI MIRASOLE MILÁN, ITALIA

**Proveedor:** Fundación Desarrollo Ca' Granda.

**Administrador:** "Fondazione Progetto Arca" (organización sin fines de lucro) y "Mirasole Impresa sociale" (organización sin fines de lucro).

**Año de funcionamiento:** 2016.

**Motivaciones:** Progetto Mirasole nació en 2016 con el objetivo de ampliar las oportunidades de inclusión social y laboral de personas vulnerables, a través de actividades de formación, producción y cultura, y apoyándolas en el proceso de reinserción y recuperación. No solo buscan ofrecer una solución para la emergencia habitacional, sino que se enfocan en acompañar y apoyar la reinserción social y laboral de las familias.

**Tenencia del terreno:** La propietaria del terreno es la Fondazione Irrcs Ca' Granda, y se entrega como cesión de uso a los administradores durante 30 años.

**Número de unidades:** Durante el año 2018, el proyecto Abbazia di Mirasole ha dado alojamiento a 13 núcleos familiares, compuestos por 20 adultos y 15 menores de edad. En el mismo año 5 núcleos familiares se han dado de alta.

**Población objetivo:** El foco social del proyecto son los núcleos familiares compuestos por madre e hijos.

**Selección de residentes:** Dirigida a núcleos de madres con hijos sin red primaria de apoyo, desalojados por morosidad inocente o en espera de la cesión de vivienda pública. Familias que a pesar de tener una capacidad de ingresos moderada, aún no pueden acceder a soluciones habitacionales estables.

**Asequibilidad:** La permanencia en la vivienda es gratuita y con una ayuda económica mensual para los gastos relacionados con la vivienda, lo cual es parte de un más amplio proyecto de acompañamiento social.

**Diseño y organización espacial:** Co-housing. Rehabilitación de un edificio patrimonial.

**Participación y organización social:** Un componente importante relacionado con la participación es el acompañamiento social. Existe un equipo de educadores, psicólogos y trabajadores sociales que acompañan y supervisan el cumplimiento de los objetivos de cada núcleo. Se hace énfasis en ayudar a las familias a orientarse en los servicios locales, acceder a subsidios y programas que muchas veces no saben que pueden obtener, iniciar un plan de ahorro y apoyarlas en la búsqueda de empleo o de formación profesional. Se definen cuatro objetivos del acompañamiento social: la independencia económica, el entorno y las relaciones, las relaciones con los menores y la educación en el uso del dinero y el ahorro.

**Forma legal:** Vivienda transitoria, cesión de uso. La acogida es limitada en un tiempo de 6 a 18 meses, y puede ser gratuita o con una contribución proporcional al nivel de autonomía de los huéspedes.

**Financiamiento:** Fondazione Progetto Arca onlus y Progetto Mirasole Impresa Sociale pagarán una renta anual de 8.500 euros y cubrirán los costes de gestión y mantenimiento por un importe total de 3,4 millones durante los 30 años del acuerdo; un gasto que también será cubierto gracias a los ingresos de las distintas actividades de empresa social puestas en marcha en el camino.

**Innovación:** Primero, la rehabilitación de un inmueble patrimonial y darle un nuevo uso con un enfoque social. Segundo, estar dirigido a un tipo de familia específico, para poder realizar un acompañamiento social enfocado en sus necesidades, que se enfoca en apoyar a las familias para lograr independencia, a través del apoyo en temas económicos, sociales, laborales, y en la búsqueda de una vivienda. Tercero, en un mismo proyecto existen distintas iniciativas, y que no funciona solo como vivienda transitoria sino que también acoge otras actividades dirigidas a grupos vulnerables.

La Abadía de Mirasole es un monasterio en la comuna de Opera, cerca de Milán, Lombardía, en el norte de Italia. El año 2016, la fundación Desarrollo Ca' Granda, que es la fundación propietaria del inmueble, llamó a un concurso para gestionar la Abadía de Mirasole, para darle un nuevo uso y transformarla en un proyecto de bienestar social comunitario. Este concurso lo ganaron las organizaciones sin fines de lucro "Fondazione Progetto Arca" y "Mirasole Impresa sociale". La propuesta consistía en convertir la abadía en un complejo que además de albergar una pequeña comunidad religiosa, que permite la realización diaria de actividades de apoyo social, ofreciera alojamiento y asistencia a grupos de madres e hijos en situación de vulnerabilidad en cuanto al acceso a la vivienda.



PROVEEDOR  
SIN FINES DE LUCRO



ADMINISTRADOR  
SIN FINES DE LUCRO



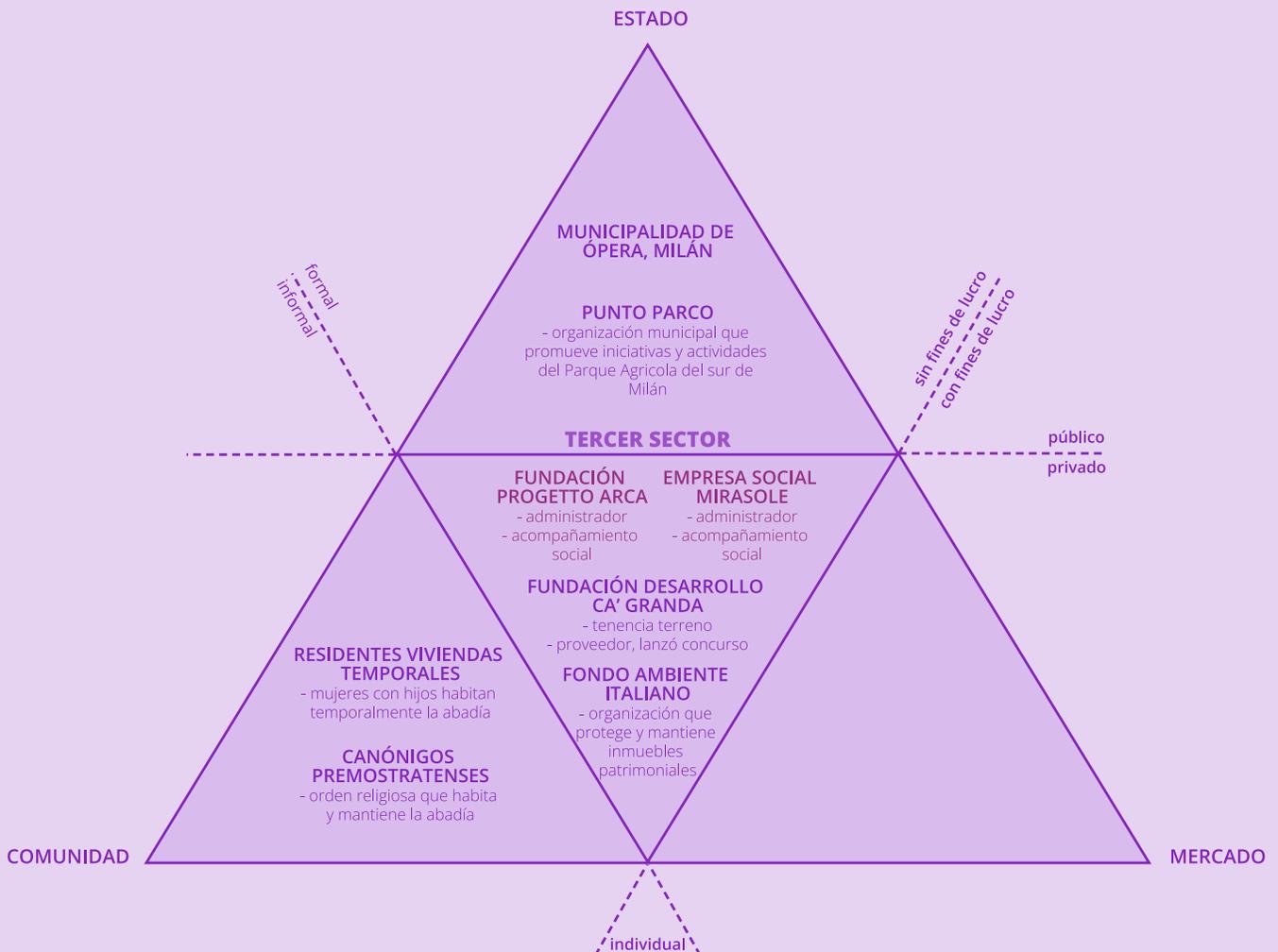
MILÁN,  
ITALIA



REHABILITACIÓN DE  
INMUEBLE PATRIMONIAL



NÚCLEOS FAMILIARES DE MUJERES  
CON HIJOS, CON DIFICULTADES  
PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA



## Recomendaciones para la diversificación de modelos de provisión en Chile

A partir de la revisión de los 24 casos internacionales y los 4 casos en profundidad, se pueden derivar las siguientes recomendaciones para el contexto chileno.

- La diversificación de los modelos de provisión de vivienda asequible en Chile debería avanzar hacia la promoción de modelos de tenencia que aseguren la **asequibilidad en el largo plazo, junto con procesos colaborativos que consideren la activa participación de los residentes** en diferentes etapas de los proyectos. La combinación de ambos elementos promueve una mayor sostenibilidad social y un proceso acompañado en el caso de la vivienda transitoria, sin perjuicio que puedan convivir otras formas de tenencia (ya existentes en Chile) que promueven otro tipo de valores.
- Existe una oportunidad para políticas habitacionales chilenas de incorporar **criterios de innovación social en los proyectos en desarrollo de arriendo asequible**. Proyectos de arriendo asequibles más tradicionales (top-down, selección en base a RSH), se pueden complementar con proyectos o programas más innovadores socialmente, que apunten a una mayor especificidad en los grupos objetivos, promoviendo activamente la diversidad social y/o la integración en la sociedad, y respondiendo a las necesidades particulares de estos grupos. Se recomienda generar programas especiales de integración de población migrante en la sociedad chilena, oportunidades de acceso a vivienda asequible a estudiantes o profesionales jóvenes, promover programas y proyectos enfocados en los cuidados para adultos mayores.
- En comparación con la experiencia internacional, la vivienda colaborativa en Chile es todavía incipiente existiendo sólo algunos ejemplos de experiencias aisladas. Sin embargo, **existen procesos colaborativos y experiencia de vida en comunidad que son parte de la cultura local y que han sido desarrollados por los propios residentes sin apoyo institucional**. El allegamiento, por ejemplo, es una forma de cohabitación intergeneracional presente en hogares de distintos sectores socioeconómicos y que se ha consolidado como una forma de habitar que favorece las redes familiares. En este sentido, existe una oportunidad de dar cabida de manera formal e institucional a este tipo de cohabitación que ya sucede, a veces bajo situaciones de precariedad habitacional (hacinamiento, malas condiciones de habitabilidad, ampliaciones informales). Esto, mediante proyectos que acojan a las diferentes generaciones bajo condiciones adecuadas de habitabilidad y de acompañamiento social. El programa pequeños condominios, por ejemplo, es una oportunidad de introducir procesos colaborativos en las políticas públicas en el desarrollo de nueva vivienda para los hogares allegados.
- **Los CLTs o Fideicomiso de tierras comunitarias, no han sido desarrollados en Chile y presentan una oportunidad para introducir modelos de tenencia colectivos que resguardan la asequibilidad del suelo y las viviendas construidas sobre él en el tiempo**. Si bien existen barreras de entrada importantes como la dificultad legal de separar la tenencia del suelo con respecto a lo construido, se recomienda identificar y explorar los elementos que pueden ser adaptados al contexto chileno como la gobernanza tripartita de los proyectos, la convivencia de diferentes proyectos habitacionales,

comunitarios y sociales administrados por el CLT, la escala territorial de intervención para proyectos de regeneración urbana y la figura del comodato para que el CLT desarrolle y administre los bienes construidos en el suelo público.

- En cuanto a la vivienda transitoria, es importante **definir su duración y subcategorías cuando corresponda.**

Actualmente en Chile, conviven dos tipos de vivienda que tienen un grado de transitoriedad. Los programas de vivienda que se enfoca en situaciones de emergencia (más cercana a la definición de vivienda transitoria propiamente tal) como el Programa de Vivienda con Apoyo y el subsidio de arriendo para residentes de campamentos; y la vivienda de arriendo asequible que se concibe como una vivienda de transición a la vivienda en propiedad porque tiene una duración determinada, pero que en casos como los adultos mayores puede tener una condición más permanente. Se propone distinguir diferentes tipos de transitoriedad y junto con ello, la tipología de vivienda que corresponda. Se sugiere la incorporación de programas de vivienda transitoria de corto plazo, enfocados a resolver situaciones de emergencia, y, por lo tanto, asociados a tipologías habitacionales amobladas y equipadas en proyectos de cohousing (unidades independientes con los servicios básicos que tienen espacios comunes para actividades del día a día) o living groups (unidades de habitación y baño que comparten el resto de los espacios comunes).

- Existen **distintos tipos de espacios formales para incorporar la participación de los futuros residentes en procesos de vivienda colaborativa.** Estos espacios varían en intensidad y en cómo se originan. Por un lado, procesos bottom-up de ciudadanos organizados bajo un objetivo

común surgen de manera orgánica, pero requieren de los incentivos y facilidades para su financiamiento, replicabilidad y escalabilidad, especialmente en relación al acceso a suelo bien localizado. Por otro lado, existen procesos que son iniciados top-down por una organización que gestiona y apoya a una comunidad interesada. Ambas modalidades son importantes para promover procesos colaborativos de diversa naturaleza y que respondan a distintos intereses. La primera, puede ser promovida mediante incentivos legales y financieros para conformar cooperativas de residentes (tanto cerradas como de cesión de uso) bajo un decreto especial para estos fines y participación de la banca ética en el financiamiento. La segunda, se puede promover en proyectos de arriendo asequible en desarrollo, que incorporen desde etapas tempranas a los futuros residentes, involucrándolos en el proceso de desarrollo, diseño y mantenimiento de los conjuntos. En modalidades top-down de procesos colaborativos, proveedores y administradores de vivienda asequible tienen un rol importante de intermediarios y facilitadores de la colaboración, validando y reconociendo a los futuros residentes como interlocutores capacitados.

- La experiencia internacional proporciona algunas luces sobre **cómo y dónde desarrollar espacios formales para la participación de los futuros y actuales residentes.** Esto implica generar una agenda participativa a nivel local e incorporar procesos de participación en los programas habitacionales vigentes. Un mecanismo posible es el sistema de gobernanza tripartita, donde la comunidad de futuros o actuales residentes tienen representación en la toma de decisiones en conjunto con los desarrolladores del proyecto y la administración municipal. Este modelo, se puede utilizar tanto para proyectos de

vivienda de arriendo asequible como para otras experiencias más innovadoras como CLTs o cooperativas.

- Independiente si el proceso de colaboración se inicia top-down o bottom-up, las experiencias revisadas que se clasifican bajo la definición de vivienda colaborativa, consideran niveles de colaboración que van más allá de la simple consulta o participación informativa (que erróneamente se asume en algunos casos como coproducción o co-creación). **La interacción debe darse en igualdad de condiciones, de manera horizontal y bajo procesos vinculantes.** Asimismo, se trata de procesos de **comunidades que deciden de manera voluntaria organizarse y colaborar bajo un objetivo común.** En Chile, los procesos más intensos de colaboración se desarrollan principalmente en la concepción de los proyectos bajo el objetivo común de acceder a una vivienda asequible, existiendo menos intensidad de colaboración e interacción una vez que la comunidad reside en las viviendas. Existe, por lo tanto, una oportunidad de generar, junto con la comunidad, edificios que proyecten también esta colaboración en la vida diaria y que privilegien una mayor cantidad y calidad de espacios colectivos.
- **El rol de la sociedad civil o tercer sector es clave para promover procesos de innovación social, y el rol del Estado para su institucionalización.** Fundaciones, asociaciones sin fines de lucro, empresas sociales, organizaciones comunitarias funcionales (como comités de allegados o de vivienda) o territoriales (como juntas de vecinos), banca ética, actúan como promotores de innovación social y articuladores de procesos de colaboración entre residentes, agencias públicas y privados. Sin embargo, las prácticas de innovación social requieren de las agencias

públicas para replicarlas y crecer. Si la comunidad y la sociedad civil se entienden como el combustible de la innovación social, el Estado y sus instituciones son el motor que permite que estas prácticas perduren en el tiempo.

## BIBLIOGRAFÍA TEXTO

- [1] A. Rodríguez and A. Sugranyes, "El problema de vivienda de los" con techo", *Eure (Santiago)*, vol. 30, no. 91, pp. 53–65, 2004.
- [2] L. M. Vergara, V. Gruis, and K. van der Flier, "Understanding housing management by low-income homeowners: Technical, organisational and sociocultural challenges in Chilean condominium housing," *Buildings*, vol. 9, no. 3, 2019, doi: 10.3390/buildings9030065.
- [3] F. Link, F. Valenzuela, and A. Marín-Toro, "Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social," *Temas de la Agenda Pública*, Centro de Políticas Públicas UC, vol. 14, no. 114, pp. 1–18, 2019.
- [4] F. Bogolasky, R. López, and P. Mora, "Crisis de acceso a la vivienda y mecanismos de promoción del arriendo en Chile: tendencias y desafíos para la consolidación de una Política de Arriendo," *Revista Trab Soc (Santiago)*, no. 95, pp. 129–137, 2021, doi: 10.7764/rts.95.5.
- [5] L. M. Vergara d'Alençon, "El rol de la sociedad civil en la gestión de vivienda y barrios vulnerables en Chile," *Revista INVI*, vol. 35, pp. 62–90, 2020.
- [6] V. Milligan, G. van Bortel, V. Gruis, J. Nieuwenhuijzen, and B. Pluijmers, *Affordable housing governance and finance: innovation, partnerships and comparative perspectives*, vol. 34, no. 4. 2019. doi: 10.1007/s10901-019-09710-x.
- [7] D. Czischke, "Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production," *International Journal of Housing Policy*, vol. 18, no. 1, pp. 55–81, 2018, doi: 10.1080/19491247.2017.1331593.
- [8] V. Cortés-Urra and D. Czischke, "Collaborative processes in the global south: precedents and perspectives of collaborative housing in Chile," in *Proceedings of the IDoBE on Uncertainties in the Built Environment*, 2021.
- [9] R. Donoso, "Affordable Condominium Housing A comparative analysis of low-income homeownership in Colombia and Ecuador," 2018.
- [10] M. Elsinga and J. Hoekstra, "Homeownership and housing satisfaction," *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 20, no. 4, pp. 401–424, 2005, doi: 10.1007/s10901-005-9023-4.
- [11] G. W. McCarthy, W. M. Rohe, and S. van Zandt, *The economic benefits and costs of homeownership: A critical assessment of the research*. Research Institute for Housing America, 2001.
- [12] R. Ronald, *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Palgrave Macmillan, 2008. doi: 10.1057/9780230582286.
- [13] A. P. Camargo Sierra and A. Hurtado Tarazona, "Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá," *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 4, no. 8, Jun. 2013, doi: 10.11144/Javeriana.cvu4-8.vprc.
- [14] ONEMI, "Viviendas de Emergencia | ONEMI: Ministerio del Interior y Seguridad Pública." <https://www.onemi.gov.cl/viviendas-de-emergencia/> (accessed Jan. 12, 2023).
- [15] E. Wagemann and R. Moris, "Transitional habitability: Solutions for post-catastrophe in Chile," *International Journal of Disaster Risk Reduction*, vol. 31, pp. 514–525, Oct. 2018, doi: 10.1016/j.ijdrr.2018.06.007.
- [16] M. J. Camasso, R. Jagannathan, and C. C. Walker, "New Jersey's Transitional Housing Demonstration Program: The relationship of service delivery structure and process to the attainment of more permanent forms of housing," *Eval Program Plann*, vol. 27, no. 1, pp. 45–58, 2004, doi: 10.1016/j.evalprogplan.2003.09.003.
- [17] S. Novac, J. Brown, and C. Bourbonnais, *Finding home : policy options for addressing homelessness in Canada*. Cities Centre Press, 2009.
- [18] D. Czischke, "Social Housing Organisations in England and The Netherlands: Between the State, Market and Community," *Doctoral thesis*, Delft University of Technology, Delft, Países Bajos, 2014.
- [19] M. E. A. Haffner and H. J. F. M. Boumeester, "The affordability of housing in the Netherlands: An increasing income gap between renting and owning?," *Hous Stud*, vol. 25, no. 6, pp. 799–820, Nov. 2010, doi: 10.1080/02673037.2010.511472.

- [20] J. Woetzel, S. Ram, J. Mischke, N. Garemo, and S. Sankhe, "A blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge," McKinsey Global Institute. Issu e October, 2014.
- [21] D. Czischke, C. Carriou, and R. Lang, "Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field," *Housing, Theory and Society*, vol. 37, no. 1, pp. 1–9, 2020, doi: 10.1080/14036096.2020.1703611.
- [22] R. Lang, C. Carriou, and D. Czischke, "Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field," *Housing, Theory and Society*, pp. 1–30, 2019.
- [23] D. Czischke, C. Huisman, S. Brysch, L. M. Vergara, and V. Cortés-Urra, "Mapping Collaborative Housing in Europe – Towards a Systematic Categorisation," in *ENHR 2021 Unsettled Settlements: Housing in Unstable Contexts*, 2021.
- [24] L. M. Vergara d'Alençon, "Managing Social Condominiums: Strategies for third sector intermediaries to support low-income homeowners in Chile," 2018.
- [25] C. Robertson, A. Urbina, T. Lagos, F. Walker, and G. Lagos, "Análisis sobre la Ejecución Constructiva de Viviendas: Fondo Solidario de Elección de Vivienda y Programa de Integración Territorial Informe Final."
- [26] J. Calderón and P. Hepp, "Modelos de arriendo en viviendas estatales," *Revista CIS*, no. 26, pp. 35–53, 2019.
- [27] Ministerio de Desarrollo Social, "Manual metodológico Vivienda con Apoyo para personas en situación de calle. Oficina Nacional de Calle, Subsecretaría de Servicios Sociales.," 2021.
- [28] J. Ruiz-Tagle, F. Valenzuela, D. Czischke, V. Cortés-Urra, N. Carroza, and F. Encinas, "Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile," in *Propuestas Para Chile 2020*, 2019.
- [29] V. Cortés Urra, A. Ersoy, D. Czischke, and V. Gruis, "The Potential of Collaborative Housing in the Chilean Context: Tackling the Social Deficit of Housing," in *ENHR Barcelona 2022: The struggle for the right to housing. The pressures of globalisation and affordability in cities today.*, 2022.
- [30] Instituto Estudios Urbanos y Territoriales UC, "proyecto-innovadoc."
- [31] C. Valdebenito-Valdebenito, L. Á. Aránguiz, R. H. Dattwyler, and C. V. Constela, "Cooperativas de viviendas cerradas y diferenciación socio-residencial. El caso de la comuna de Viña del Mar," *Sociologías*, vol. 22, no. 54, pp. 328–356, 2020, doi: 10.1590/15174522-95739.
- [32] Instituto de estudios Urbanos y Territoriales UC, "Plan de Acompañamiento Social (PAS) ." <https://estudiosurbanos.uc.cl/guia-temas/plan-de-acompanamiento-social-pas/> (accessed Jan. 12, 2023).
- [33] Housing Europe, "The state of housing in Europe 2021," 2021. doi: 10.1787/9789264298880-4-en.
- [34] J. Hoekstra, "Social housing in the Netherlands: The development of the Dutch social housing model," no. June, 2013, [Online]. Available: <http://www.narcis.nl/publication/RecordID/oai%3Atudelft.nl%3Auuid%3A049295ca-e209-4359-ba56-3d275edb22ff>
- [35] World Habitat Awards, "Startblok - Bringing young people and refugees together through housing." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/startblok/#outline> (accessed Jan. 11, 2023).
- [36] Startblok Riekerhaven Amsterdam, "Startblok Riekerhaven Amsterdam | Building a Future together." <https://startblokriekerhaven.nl/en/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [37] E. Cabré and A. Andrés, "La Borda: a case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia," *International Journal of Housing Policy*, pp. 1–21, 2017, doi: 10.1080/19491247.2017.1331591.
- [38] World Habitat Awards, "La Borda ." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/la-borda/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [39] la Borda - Cooperativa de habitantes, "La Borda – Vivienda para construir comunidad." <http://www.laborda.coop/es/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [40] Calico, "The CALICO Project." <https://calico.brussels/the-calico-project/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [41] Community Land Trust Bruxelles. "Community Land Trust Bruxelles | Des Logements Pour Toujours Abordables à Bruxelles". <https://www.ctb.be/?lang=en>. (accessed Jan. 11, 2023).

- [42] Calico, "CAre and LIVING in COMMUNITY, PresentationFile," 2021. [Online]. Available: [www.calico.brussels-info@calico.brusselsPRESENTATIONFILE](http://www.calico.brussels-info@calico.brusselsPRESENTATIONFILE)
- [43] C. Massaccesi, "RESIDENZA TEMPORANEA," 2013. [Online]. Available: [www.gpapartners.com](http://www.gpapartners.com)
- [44] A. Nembri, "L'Abbazia della Solidarietà è più vicina: firmato contratto trentennale," Jun. 25, 2016. <http://www.vita.it/it/article/2016/07/25/labbazia-della-solidarieta-e-piu-vicina-firmato-contratto-trentennale/140258/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [45] Progetto Arca, "Progetto Arca onlus | Il primo aiuto, sempre." <https://www.progettoarca.org/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [46] Progetto Mirasole Impresa Sociale, "Progetto Mirasole Impresa Sociale - ABBAZIA MIRASOLE." <https://www.abbaziamirasole.org/progetti/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [47] Urban Agenda for the UE "Policy Guidelines for Affordable Housing in American Cities", 2018.
- [48] Progetto Arca, "Progetto Arca onlus | Il primo aiuto, sempre." <https://www.progettoarca.org/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [49] R. Lang and H. Stoeger, "The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria, International Journal of Housing Policy, 18:1, pp. 35-54, 2018. DOI: 10.1080/19491247.2016.1265265
- [50] M. Thompson, "From Co-Ops to Community Land Trusts: Tracing the Historical Evolution and Policy Mobilities of Collaborative Housing Movements", Housing, Theory and Society, 2018. DOI: 10.1080/14036096.2018.1517822
- [51] Co-Lab Research, "Collaborative Housing in Europe". doi: <https://mapping.co-lab-research.net/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [52] World Habitat Awards, "Casas seguras para mujeres de Hull". doi: <https://world-habitat.org/es/premios-mundiales-del-habitat/ganadores-y-finalistas/casas-seguras-para-mujeres-de-hull/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [53] Abitativo, "Cascina la Filanda". doi: <https://www.abitativo.it/un-progetto-in-equilibrio-tra-accoglienza-e-versatilita-arredamento-di-una-casa-temporanea/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [54] Centraal Wonen Delft, "Centraal Wonen – Een woongroep voor iedereen." <https://www.cwdelft.nl/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [55] A. Kirschstein, "Centraal Wonen Delft Evaluation of an Experimental Dutch Cohousing Project," 2021.
- [56] P. Arnold and L. Teillet, "From user knowledges to citizen expertise: democratizing urban renewal and new construction of social housing pr... Related papers," 2022.
- [57] World Habitat Awards, "Space-S." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/space-s/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [58] World Habitat Awards, "Startblok - Bringing young people and refugees together through housing." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/startblok/#outline> (accessed Jan. 11, 2023).
- [59] World Habitat Awards, "El Centro Swansea Flower", doi: <https://world-habitat.org/es/premios-mundiales-del-habitat/ganadores-y-finalistas/el-centro-swanea-foyer/> (accessed Jan. 11, 2023).
- [60] S. Ghiacci, "Condominio prefabbricato 'Abitare Temporaneo' a Firenze - Casa Spa | Arketipo," Sep. 15, 2014. <https://www.arketipomagazine.it/condominio-prefabbricato-abitare-temporaneo-a-firenze-casa-spa/> (accessed Mar. 08, 2023).
- [61] J. Dwyne and M. Pfister, "The professionalization of a social movement: Housing cooperatives in Uruguay", in Built Environment vol. 45, 2019.
- [62] Washington, Thomas Alex. 2002. "1044-3894.36". Families in Society: The Journal of Contemporary Human Services 8.
- [63] World Habitat Awards, "Fundación Y ." <https://world-habitat.org/es/premios-mundiales-del-habitat/ganadores-y-finalistas/fundacion-y/#award-content> (accessed Jan. 11, 2023).
- [64] S. Bresson and S. Denèfle, "Diversity of self-managed co-housing initiatives in France", in Urban Research & Practice vol. 8, No. 1, 5–16, 2015. <http://dx.doi.org/10.1080/17535069.2015.1011423>

[65] Urban Promo, “Le Residenze Temporanee: una nuova filosofia della casa a Torino”, <https://urbanpromo.it/2014/progetti/le-residenze-temporanee-una-nuova-filosofia-della-casa-a-torino/> (accessed Jan. 11, 2023).

[66] I. Balmer and J. Gerber, “Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy”, in *Housing Studies*, 2017. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1344958>

[67] Tsai, Jack, Wesley J. Kasprow, Jeffrey L. Quarles, y Rani A. Hoff. 2017. “A 20-Site Comparison of Transition-in-Place Versus Traditional Transitional Housing Programs”. *Administration and Policy in Mental Health and Mental Health Services Research* 44 (5): 747–55. <https://doi.org/10.1007/s10488-016-0756-z>.

[68] KU Leuven, “Book / Co-creating Solidary Mobile Housing - Faculty of Architecture.” <https://arch.kuleuven.be/english/news-calendar/news/archive/smh-book-launch> (accessed Jan. 11, 2023).

[69] KU Leuven, “Onderzoeksportaasolidair Wonen voor Thuislozen: naar een Mobiel Model in het Brussels Hoofdstedelijk Gewestl.” <https://www.kuleuven.be/onderzoek/portaal/#/projecten/3E161090> (accessed Jan. 11, 2023).

[70] Solidarity Mobile Housing, “The Solidary Mobile Housing Architectural Design and Prototype”. <https://solidhomes.be/?p=699> (accessed Jan. 11, 2023).

[71] S. Fotheringham, C. A. Walsh, and A. Burrowes, “Un lugar para descansar: El rol de la vivienda transicional para acabar con la situación de calle de las mujeres en Calgary, Canadá,” *Gender, Place and Culture*, vol. 21, no. 7, pp. 834–853, 2014, doi: 10.1080/0966369X.2013.810605.

[72] V. De Jorge-Huertas, “Baugruppen. Innovazione attraverso infrastrutture collaborative”, in *Ricerca y Sperimentazione*, 2019

## CASAS SEGURAS PARA MUJERES DE HULL HULL, REINO UNIDO



PROVEEDORES:  
ORGANIZACIONES SIN  
FINES DE LUCRO



2008 - 2012



HULL,  
REINO UNIDO



MUJERES Y NIÑOS VÍCTIMAS  
DE VIOLENCIA INTRAFAMILIAR  
Y SIN ACCESO A VIVIENDAS

**Proveedor:** Winner, grupo de seis organizaciones con sede en el Preston Road Women's Centre.

**Año de funcionamiento:** Se empezó a comprar las propiedades para reforma entre 2008 y 2012.

**Objetivos o motivaciones:** Rehabilita propiedades vacías para suplir la falta de alojamientos aptos para mujeres y niños que huyen de situaciones de abuso doméstico. Las organizaciones ofrecen servicios de asistencia integral, a fin de garantizar que todas las mujeres realmente puedan comenzar una nueva vida, lejos de sus abusadores.

**Tenencia del terreno:** El proyecto compra casas, que, en general, se encuentran en muy mal estado, y las restaura para que sean seguras y asequibles.

**Población objetivo:** Se prioriza a las mujeres y los niños que están sufriendo abuso doméstico en ese momento o que lo han sufrido recientemente, a aquellas que se encuentran en situación de calle o están por quedarse sin hogar, a aquellas que viven en casas en condición de hacinamiento, y a aquellas que viven en propiedades en malas condiciones.

**Forma legal:** Vivienda transitoria de arriendo. Las mujeres pagan un alquiler y pueden permanecer en las propiedades el tiempo que sea necesario. Dependiendo de las circunstancias personales, para algunas, esto representa solo unas semanas, mientras que para otras pueden ser varios años. La duración promedio de las estadías es de 17 meses.

**Financiamiento:** Las operaciones del proyecto se financian mediante una combinación de subsidios asistenciales, fondos de la autoridad local, pagos de beneficios de vivienda y cargos asequibles por la gestión inmobiliaria y los servicios legales. La compra de casas se financia mediante una combinación de donaciones de capital y subvenciones reembolsables.

**Participación y organización social:** Además de la provisión de viviendas, estos servicios incluyen apoyo especializado para víctimas de abuso doméstico, acceso a guarderías, capacitaciones acreditadas y asesoramiento legal. En el centro se ofrecen capacitaciones acreditadas a través de la National Open College Network (Red Nacional de Universidades Abiertas), para mejorar el acceso de las mujeres a un trabajo. Todos los servicios del centro ofrecen oportunidades de voluntariado a las mujeres.

**Innovación:** Tiene un público objetivo (mujeres que huyen de abuso doméstico), con apoyo e infraestructura especializados para este grupo. Tiene como estrategia la rehabilitación de inmuebles desocupados y abandonados en la ciudad. El financiamiento se logra a través de una combinación de distintos subsidios, fondos y donaciones.

## CENTRAAL WONEN DELFT, PAÍSES BAJOS



PROVEEDOR:  
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA  
SIN FINES DE LUCRO



1981



DELFT,  
PAÍSES BAJOS



PERSONAS DE BAJOS INGRESOS  
INTERESADAS EN PARTICIPAR EN  
UNA COMUNIDAD ACTIVA

**Proveedor:** Asociación de vivienda DUWO.

**Año de funcionamiento:** 1981.

**Objetivos o motivaciones:** Generar viviendas asequibles para todos y no solo para aquellos que podían acceder a vivienda en propiedad.

**Tenencia del terreno:** El terreno es propiedad de la municipalidad, mientras que las viviendas son de la asociación de vivienda.

**Población objetivo:** Personas interesadas en vivir en una comunidad activa y desarrollar tareas diarias colectivamente. Dirigido a personas de bajos ingresos o que no tienen la capacidad de acceder a una vivienda en propiedad.

**Forma legal:** Vivienda social de arriendo, en suelo municipal.

**Participación y organización social:** El diseño es de living groups, y genera “grupos residenciales”, que permiten que la vida colectiva se de en distintas escalas, tanto entre los grupos residenciales (que

comparten cocinas y comedores, por ejemplo), como con toda la comunidad del edificio (que comparten patios, espacios de trabajo, etc.).

**Innovación:** Modelo de arriendo social, que considera también a grupos más vulnerables, con valores de arriendo bajo la media de los valores de mercado, y con la posibilidad de que accedan beneficiarios de subsidios de arriendo. A pesar de ser un proyecto impulsado desde una asociación de vivienda, tiene un componente participativo por parte de sus residentes muy importante en todas las etapas del proyecto. Propone una vida en comunidad, con una comunidad activa e involucrada, con espacios colectivos para desarrollar algunas tareas diarias comunitariamente.

**Diseño:** El diseño permite que la vida colectiva se de en distintas escalas, tanto entre los grupos residenciales (que comparten cocinas y comedores, por ejemplo), como con toda la comunidad del edificio (que comparten patios, espacios de trabajo, etc.).



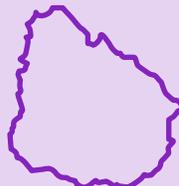
## COOPERATIVA COVIMT 9 MONTEVIDEO, URUGUAY



PROVEEDOR:  
COOPERATIVA DE  
HABITANTES



SE CONSTRUYÓ ENTRE  
1979 Y 1982



MONTEVIDEO,  
URUGUAY



CORPORACIÓN DE  
OBREROS TEXTILES DE  
CLASES MEDIAS Y BAJAS

**Proveedor:** Cooperativa Covimt 9.

**Año de funcionamiento:** Se construyó entre 1979 y 1982.

**Objetivos o motivaciones:** Covimt 9 es una cooperativa afiliada a la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (Fucvam) fundada en 1970 sobre los principios de autogestión, ayuda mutua, propiedad colectiva y democracia participativa.

**Tenencia del terreno:** Las viviendas y el terreno del proyecto se mantienen como propiedad colectiva de la cooperativa. Los habitantes firman un contrato de "uso y goce" con la cooperativa, de manera que no son propietarios, pero tienen derecho a utilizar la propiedad.

**Población objetivo:** La cooperativa se formó a partir de una corporación de obreros textiles de clases medias y clases bajas sin capacidad de ahorro.

**Forma legal:** Cooperativas de usuarios, basadas en la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Los grupos de habitantes que deseen crear una cooperativa deben obtener un estatus legal para existir legalmente.

**Financiamiento:** El aporte financiero que realiza el gobierno es principalmente a través de préstamos con pocos intereses y la búsqueda de terrenos.

Las cooperativas pueden funcionar a través de contribuciones de los ahorros de sus miembros, pero en este caso se puede reemplazar ese aporte financiero por un aporte laboral de ayuda mutua, en que los miembros contribuyen trabajando en el proceso de construcción, y no necesitan tener un ahorro previo.

**Participación y organización social:** Todos los habitantes construyeron y aportaron laboralmente en el desarrollo de su casa propia y la del vecino. Es un modelo basado en la autogestión, en que las decisiones se toman de manera colectiva, lo que contribuye a la cohesión social de los habitantes. Cada cooperativa tiene un órgano director, una comisión de desarrollo social, y una comisión de control, los cuales representan a la cooperativa frente a la Fucvam.

**Innovación:** Lo más interesante de este caso, es que a diferencia de otros países, en Uruguay existe un amplio apoyo institucional y normativo para las cooperativas, facilitando el acceso a tierras, apoyos técnicos desde el IAT, etc. Además, el modelo de ayuda mutua y propiedad colectiva permite que familias sin capacidad de ahorro puedan acceder a una vivienda digna, trabajando en el proceso de construcción de sus propias viviendas. Como la propiedad es de la cooperativa y no de los propietarios, se evita que entre en la especulación inmobiliaria.



## ESTIVAL PLACE TRANSITIONAL HOUSING PROGRAM MEMPHIS, ESTADOS UNIDOS



PROVEEDOR:  
ORGANIZACIÓN RELIGIOSA  
SIN FINES DE LUCRO



1991



MEMPHIS,  
ESTADOS UNIDOS



PERSONAS SIN HOGAR Y  
EN SITUACIÓN DE CALLE

**Proveedor:** El programa está operado por la "Metropolitan Inter Faith Association" (MIFA), una organización sin fines de lucro.

**Año de funcionamiento:** 1991.

**Objetivos o motivaciones:** Estival Place se estableció con el objetivo de empoderar a familias viviendo en situación de calle, proveyendo 38 hogares temporales de 12 meses de estadía máxima. El mayor objetivo del programa consiste en un acompañamiento social o "clases de habilidades de vida", para preparar a las familias para vivir de manera independiente, como clases de finanzas, asistencia a escuelas, búsqueda de trabajo, cuidado diario, programas después de la escuela, apoyo psicológico, etc.

**Población objetivo:** Es un programa dirigido a personas en situación de calle, que muestran interés por aprender habilidades para alcanzar su independencia.

**Forma legal:** Vivienda transitoria.

**Financiamiento:** El programa está operado por la Asociación interreligiosa metropolitana (MIFA), una agencia religiosa sin fines de lucro que busca promover la independencia y dignidad de las personas. El financiamiento se obtiene a partir de una combinación de actores estatales y locales: el gobierno de Memphis, MIFA, el Departamento de

Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), el Departamento de Agricultura (USDA) y el Departamento de Salud y Servicios Humanitarios (DHHS).

**Participación y organización social:** Cada familia que entra en el programa debe completar un formulario de aplicación y participar de dos entrevistas con dos consejeros distintos, además de comprometerse a participar de las clases y apoyos complementarios. Además de las clases y reuniones, todas las familias deben trabajar, ir a la escuela, o ambas. Los consejeros hacen inspecciones dos veces al mes para hacer seguimiento de las familias y asegurarse de que mantienen sus hogares limpios y ordenados. A las familias no se les cobra arriendo, pero sí deben depositar un 30% de sus ingresos mensuales en una cuenta de ahorro, como parte de la enseñanza financiera considerada en el acompañamiento social.

**Innovación:** Tiene como tema interesante el acompañamiento social, que contempla distintas etapas y distintas aristas para abordar el problema y lograr que las personas vivan de manera independiente. Este acompañamiento se administra por una organización sin fines de lucro. El acompañamiento social se divide en: aprendizaje financiero, entrenamiento para el trabajo, habilidades de liderazgo, redes sociales y de apoyo, búsqueda de vivienda permanente, y consejos de la vida cotidiana.

## FUNDACIÓN Y FINLANDIA



PROVEEDOR:  
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA  
SIN FINES DE LUCRO



2012



FINLANDIA



PERSONAS SIN HOGAR Y  
GRUPOS VULNERABLES

**Proveedor:** Fundación Y (Asociación de Vivienda).

**Año de funcionamiento:** Opera desde el año 2012, año en que el gobierno finlandés lanzó una estrategia para terminar con el problema de las personas sin hogar de largo plazo.

**Objetivos o motivaciones:** El objetivo de la Fundación Y es terminar con el problema de las personas sin hogar en Finlandia. Busca hacer esto a través de aumentar la cantidad de vivienda de alquiler asequible disponible para personas sin hogar, siguiendo el modelo de "Housing First". La fundación construye, renueva y arrienda edificios.

**Tenencia del terreno:** La Fundación Y compra unidades de vivienda y las alquila a sus grupos meta a través de actores locales. Y también compra unidades de vivienda, las renueva y luego las alquila y gestiona directamente.

**Población objetivo:** Es una asociación de vivienda que se especializa en alojar a personas sin hogar y grupos vulnerables.

**Forma legal:** Vivienda social en arriendo.

**Financiamiento:** La fundación opera como un emprendimiento sin fines de lucro, que reinvierte sus ganancias en el parque de vivienda. A través de utilizar servicios estatales para rehabilitación y un enfoque de

mercado, combina las fortalezas de ambos sistemas. La fuente principal de ingreso de la Fundación Y son los alquileres, los cuales se mantienen

más bajos que el precio de mercado y son monitoreados a través de sondeos de mercado. También recibe donaciones de RAY (la Asociación de Máquinas Tragamonedas de Finlandia) y ARA, (el Centro de Financiación de Vivienda y Desarrollo de Finlandia). La fundación también utiliza bancos y préstamos para invertir en la compra y construcción.

**Participación y organización social:** Se proporciona un apoyo significativo y un acompañamiento social a los inquilinos, con el objetivo de habilitarlos para vivir de manera independiente. Los servicios que provee han ayudado a una larga proporción de sus inquilinos a lograr independencia.

**Innovación:** Similar al modelo de transition in place, este programa busca dar apoyo para que las personas se establezcan y puedan vivir de manera independiente, pero el programa se realiza en la vivienda ya definitiva. Además, la mayoría de sus viviendas están en ubicaciones centrales en las ciudades. Esto permite a los residentes estar cerca de oportunidades de trabajo, servicios y asistencia. También utiliza diseños innovadores y planes para apoyar la integración de los residentes.

## PROGRAMA GRANT & PER DIEM: MODELO “TRANSITION IN PLACE” ESTADOS UNIDOS



PROVEEDOR ESTATAL:  
DEPARTAMENTO PARA  
VETERANOS DEL EJÉRCITO



2012



ESTADOS UNIDOS



VETERANOS DEL EJÉRCITO  
CON SITUACIÓN HABITACIONAL  
VULNERABLE

**Proveedor:** Departamento Estadounidense para Veteranos del Ejército (VA).

**Año de funcionamiento:** En 2012 se empezó a financiar al programa para que implementara el modelo de Transition in Place.

**Objetivos o motivaciones:** El programa GDP financia organizaciones comunitarias para que provean viviendas transitorias a veteranos sin hogar. Los objetivos son ayudar a las personas a alcanzar una estabilidad habitacional, recibir servicios de salud, aumentar sus capacidades de ganancia y ahorro, y ayudarlos a encontrar una vivienda definitiva.

**Tenencia del terreno:** Este modelo ubica a los participantes de unidades de vivienda dispersas, en las que se realiza un apoyo y acompañamientos social para lograr una transición hacia una vivienda permanente. La diferencia que tiene este programa es que, una vez que los participantes terminan el proceso, la misma vivienda transitoria en la que estaban radicados pasa a ser su vivienda permanente, sin tener que moverse a otra unidad. La duración del programa es de máximo 2 años para luego cambiar la tenencia de la vivienda.

**Población objetivo:** Veteranos del ejército de Estados Unidos, en alguna situación de vulnerabilidad en cuanto al acceso a la vivienda, como veteranos en situación de calle.

**Forma legal:** Vivienda transitoria, modelo “Transition in place”.

**Financiamiento:** Este programa recibe financiamiento estatal todos los años, y con eso financia a agencias comunitarias para que se encarguen de proveer y administrar viviendas transitorias. El año 2012 recibió 20 millones de dólares para incentivar que se desarrollen proyectos únicamente bajo el modelo de “Transition in place”.

**Participación y organización social:** El acompañamiento social no está definido en el modelo, sino que depende de cada programa que decida utilizar TIP. Sin embargo, el acompañamiento social se puede ver beneficiado por la transición en la misma vivienda, ya que permite que los participantes se enfoquen en las actividades del acompañamiento y en buscar trabajo, en vez de enfocar energías en la búsqueda de una solución habitacional.

**Innovación:** El interés de este programa es que en vez de moverse a una nueva vivienda permanente, cambia la tenencia de la vivienda en la que se desarrolló el programa. De esta manera, es más fácil y asequible asegurar una vivienda permanente al finalizar el programa, y permite que las personas no se estresen con la búsqueda de una solución permanente, y se queden en el espacio en que aprendieron a independizarse y mantengan las redes de apoyo y rutina establecidas durante el periodo de transición.

## HOMEBAKED COMMUNITY LAND TRUST ANFIELD, REINO UNIDO



PROVEEDOR:  
ORGANIZACIONES SIN  
FINES DE LUCRO (CLT)



2012



ANFIELD,  
REINO UNIDO



PERSONAS DEL BARRIO  
INTERESADAS EN INVOLUCRARSE  
Y ADMINISTRAR SUS VIVIENDAS

**Proveedor:** Homebaked Community Land Trust.

**Año de funcionamiento:** 2012.

**Objetivos o motivaciones:** Crear de manera colectiva y participativa hogares y espacios de alta calidad, y mantenerlos asequibles para las personas que viven y trabajan en el barrio, y también para las futuras generaciones. Funciona bajo la concepción de que “vivir bien” incluye el acceso a un buen barrio, con buenos trabajos, comida y espacios de encuentro y celebración. Los CLT tienen como objetivos hacer que las viviendas sean, y se mantengan asequibles, incluso en áreas en que los precios de mercado son muy altos, pero también buscan empoderar a la comunidad y generar procesos participativos.

**Tenencia del terreno:** Es un modelo de tenencia híbrido, suelo de propiedad colectiva pero viviendas de propiedad individual.

**Población objetivo:** Personas que viven y trabajan en el barrio que están interesadas en involucrarse y administrar sus viviendas.

**Financiamiento:** La municipalidad vendió de manera simbólica (1 libra) uno de los terrenos al CLT para el desarrollo de una panadería comunitaria. Además, los miembros pagan un monto de apoyo anual a la CLT para su operación.

**Participación y organización social:** Es una organización cuya esencia es que está liderada por la comunidad. El proceso de planificación, imaginación, diseño, negociación y toma de decisiones se hace de manera colectiva con los miembros de la comunidad. Los CLT se desarrollan e impulsan local y democráticamente. En cuanto a la administración, existe un directorio/comité de representantes tripartito: 1/3 residentes CLT, 1/3 otros residentes de la comunidad y 1/3 expertos, funcionarios públicos y otros miembros interesados.

**Innovación:** En cuanto a la tenencia, el modelo híbrido permite reservar y retirar el suelo del mercado, manteniéndolo asequible por largo periodos, para sea utilizado con fines comunitarios: vivienda, desarrollo de barrio, agricultura, etc. Además, empodera a las personas y genera comunidades cohesionadas.

## LE MOULIN SAS COOPÉRATIVE LA GARGOUSSE LYON, FRANCIA



PROVEEDOR:  
COOPERATIVA DE  
RESIDENTES



2021



LYON,  
FRANCIA



GRUPO DE AMIGOS DE  
30 AÑOS INTERESADOS EN  
VIVIR EN COMUNIDAD

**Proveedor:** Cooperativa La Gargousse.

**Año de funcionamiento:** 2021.

**Objetivos o motivaciones:** Los valores de la cooperativa son: (1) no especulativo, ya que el propósito no es convertirse en propietarios ni obtener beneficio del negocio inmobiliario (2) solidaridad, en que el objetivo es hacer el proyecto asequible para sectores más modestos, (3) democrático, ya que el método de decisión considera las opiniones de todos los miembros, (4) ecológico, y (5) compartido. El objetivo es adquirir bienes colectivamente, por un lado porque individualmente no es asequible; y por otro lado, porque es importante que pueda convertirse en un espacio colectivo donde se promueva la ayuda mutua y la solidaridad.

**Tenencia del terreno:** La municipalidad de Lyon le cede a la cooperativa el terreno por un periodo de 70 años. Durante este periodo, la sociedad cooperativa tendrá la condición de propietaria, a cambio de la cual rehabilitará y mantendrá los bienes puestos a su disposición.

**Población objetivo:** Es un grupo de amigos jóvenes con el deseo de que un espacio de vida sea más que una vivienda, y sea también un lugar de convivencia y solidaridad. Hoy se compone de 9 adultos y dos niños para un total de 6 apartamentos.

**Forma legal:** Cooperativa de residentes. Cesión de uso.

**Financiamiento:** El proyecto se basa en el fuerte compromiso de sus miembros, pasados y presentes, el apoyo financiero del Métropole de Lyon (cesión del terreno y garantía del préstamo) y la Fondation de France (convocatoria de subvenciones para proyectos de vivienda), y el apoyo de un grupo de otros actores, como Habicoop, los arquitectos, etc.

**Participación y organización social:** El proyecto pretende establecerse en un modo de operación compartido que permita a todos tener más de lo que podrían obtener individualmente. El proyecto es colectivo pero no comunitario, cada uno puede mantener su forma de vida, su ritmo, sin que la comunidad invada sus elecciones personales. Es democrático y al ser un grupo pequeño funciona con la modalidad: 1 habitante = 1 voto.

**Innovación:** Estos proyectos pueden ser una respuesta para los sectores medios, al problema que experimentan en el acceso a una vivienda de calidad en grandes centros urbanos. Son viviendas administradas por sus propios residentes.



## MORE THAN HOUSING ZÚRICH, SUIZA



PROVEEDOR:  
COOPERATIVA  
SIN FINES DE LUCRO



2015



ZÚRICH,  
SUIZA



FAMILIAS DE TODO TIPO:  
ADULTOS MAYORES, MONONUCLEARES  
TRADICIONALES, ETC

**Proveedor:** Cooperativa “More Than Housing”.

**Año de funcionamiento:** 2015.

**Objetivos o motivaciones:** El principal objetivo era la creación de una comunidad que acogiera a hogares y familias de todo tipo. También buscó promover los valores de auto-organización y democracia, y poner en práctica la visión de una sociedad de 2000 Watt.

**Tenencia del terreno:** En 2011, hubo un referendo local en el cual la ciudad votó para aumentar la proporción de vivienda sin fines de lucro al 33% para 2050. Para lograr esto, la autoridad local liberó varios terrenos para el desarrollo de vivienda de bajo costo. El área de Hunziker Areal, adonde se encuentra ‘Más que Vivienda’, fue uno de los terrenos liberados.

**Población objetivo:** El desarrollo es construido teniendo en mente el cambio de composición de las familias. Está diseñado para proporcionar viviendas para familias de todo tipo, incluyendo personas mayores, familias de una persona y familias nucleares tradicionales. El desarrollo tiene apartamentos de distintos tamaños e incorpora espacios comunes y habitaciones que están diseñadas para ser relevantes para distintos grupos demográficos y tipos de familia.

**Forma legal:** Cooperativa de vivienda.

**Financiamiento:** El desarrollo fue financiado con participaciones en la propiedad proporcionada por los miembros fundadores, préstamos de la Ciudad de Zúrich, fondos nacionales para vivienda cooperativa y préstamos de bancos comerciales.

**Participación y organización social:** La participación está en el centro, y un ‘proceso de diálogo’ fue introducido en el diseño del edificio y el desarrollo, operación y gestión de los edificios completos. El diseño, por ejemplo, fue decidido a través de una oficina de arquitectura, junto con los futuros residentes, vecinos, las cooperativas fundadoras y representantes de la autoridad local.

**Innovación:** La escala y alcance de este proyecto lo hace uno de los programas de vivienda cooperativa más grandes y ambiciosos de Europa. Las características ambientales superan los requerimientos legales: es el barrio de 2000 Watt más grande. Tiene una política intencionada para promover la diversidad social a través del proyecto: los conceptos están incluidos desde el diseño arquitectónico (para responder a múltiples necesidades), hasta la gestión y la asignación de alquileres (involucrando organizaciones que trabajan con distintos grupos que tienen baja representación). El proyecto reúne el conocimiento sobre cooperativas tradicionales y nuevas ideas de otras más recientes, para producir una nueva forma de cooperativa compleja y experimental.



## ÖKOHAUS BAUGRUPPEN BERLÍN, ALEMANIA



PROVEEDORES:  
COMUNIDAD DE RESIDENTES  
Y ARQUITECTOS



1991



BERLÍN,  
ALEMANIA



PERSONAS INTERESADAS EN  
PARTICIPAR ACTIVAMENTE EN EL  
DESARROLLO DE SUS VIVIENDAS  
EXPERIMENTALES

**Proveedor:** Se desarrolló por los arquitectos Christine Otto-Kanstinger y Frei Otto, quienes colaboraron con la futura comunidad de vecinos.

**Año de funcionamiento:** 1991.

**Objetivos o motivaciones:** Las motivaciones del modelo son la innovación social, experimentación tecnológica, participación creativa y buena calidad de la arquitectura. Es proyecto experimental, tanto en su diseño como en la gestión, que forma parte de un modelo no especulativo que desarrolla vivienda innovadora y asequible a través de una participación creativa de los futuros residentes y los arquitectos.

**Tenencia del terreno:** La tenencia se basa en una cesión de uso, y los habitantes tienen derecho a uso de las edificaciones del terreno por un periodo definido de 75 años. La propiedad pertenece a una entidad pública.

**Población objetivo:** Personas interesadas en participar activamente en el proceso de diseño y construcción de un proyecto experimental y no especulativo.

**Forma legal:** Tenencia de la vivienda en propiedad sobre suelo público.

**Financiamiento:** El financiamiento es privado y surge de los mismos habitantes del proyecto. Sin embargo, se elimina la participación del desarrollador inmobiliario como un intermediario en el proceso, con el objetivo de aumentar la asequibilidad y reducir

costos, ya que muchas veces el desarrollador se queda con una gran parte de las ganancias y funciona de manera especulativa.

**Participación y organización social:** Desde el primer momento se defendió la idea de involucrar a los vecinos en el proceso del desarrollo del proyecto, ya no sólo permitiéndoles diseñar su propia vivienda sino que incluso algunos participaron en la construcción de ella. Los arquitectos responsables del proyecto trabajaron junto a un equipo multidisciplinario.

**Innovación:** El modelo Baugruppen, al no considerar un desarrollador inmobiliario en el proceso, aumenta las opciones de vivienda asequible y disminuye los costos. Los futuros residentes se empoderan e involucran desde un comienzo en el diseño y construcción del proyecto en el que van a vivir.

## SHORT STAY FACILITY DORDRECHT, PAÍSES BAJOS



PROVEEDOR:  
ASOCIACIÓN DE VIVIENDA



1995



DORDRECHT,  
PAÍSES BAJOS



DIVERSIDAD DE USUARIOS,  
ENTRE TRABAJADORES JÓVENES,  
PERSONAS MAYORES, MADRES, ETC

**Proveedor:** Woondrecht Housing Association.

**Año de funcionamiento:** 1995.

**Objetivos o motivaciones:** SSF nació a partir de una creciente demanda de vivienda temporal y de bajo costo en la ciudad de Dordrecht. El complejo tiene 190 apartamentos tipo estudio, de una y dos habitaciones, en que los residentes pueden vivir durante máximo 6 meses.

**Tenencia del terreno:** La asociación Woonbron Housing es la dueña del terreno.

**Población objetivo:** Es un proyecto con varias categorías y públicos objetivos: la solicitud llegó primero por empresas e instituciones que necesitaban encontrar un hogar temporal para practicantes y trabajadores temporáneos, pero luego también se incluyó a personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social. Actualmente viven personas vulnerables, personas mayores, madres solteras, trabajadores temporales y aprendices, jóvenes sin hogar, y personas temporalmente sin hogar.

**Forma legal:** Vivienda de arriendo asequible.

**Financiamiento:** El municipio de Dordrecht lanzó un concurso para la rehabilitación de un edificio antiguo utilizado en ese momento como residencia para personas mayores, pero que ya no cumplía con los nuevos estándares para estas residencias. La asociación Woondrecht Housing ganó el concurso para desarrollar el proyecto y administrar el edificio como residencia temporal.

**Participación y organización social:** El mix social es uno de los puntos fuertes del proyecto, y se basa en la participación y cohesión social. El proyecto propone que la apertura a diferentes categorías de usuarios genera una mezcla favorable para el respeto mutuo y aprender de los demás, incluso en temas culturales.

**Innovación:** Un tema innovador es la rehabilitación de un edificio obsoleto (ex residencia para ancianos). Además de esto, al interior del edificio se pensaron también espacios abiertos al público externo, como comercio, restaurantes, etc. Finalmente, otro tema relevante es el enfoque en tener un mix social de manera intencionada para que todos los habitantes puedan beneficiarse de manera mutua.

## SOLIDARITY MOBILE HOUSING BRUSELAS, BÉLGICA



PROVEEDOR SIN FINES DE LUCRO, ADEMÁS DE LA COMUNIDAD Y UNA UNIVERSIDAD



2017 A 2019



BRUSELAS, BÉLGICA



FAMILIARES Y PERSONAS VULNERABLES CON DIFICULTAD PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA

**Proveedor:** Proyecto de co-creación desarrollado por un grupo de ocho habitantes de la Región de Bruselas-Capital que enfrentan condiciones de vivienda precarias, en colaboración con el Housing Team de Society Building Brussels, la Facultad de Arquitectura de KU Leuven, BC Architects bvba y CAW Brussels, y financiado principalmente por Innoviris.

**Año de funcionamiento:** De 2017 a 2019, los cocreadores de viviendas móviles solidarias trabajaron en el desarrollo, la prueba y el ajuste de un modelo resistente para la creación conjunta de viviendas móviles en sitios eriazos urbanos en la región de Bruselas-Capital. Todavía está en la etapa de proyecto.

**Objetivos o motivaciones:** Tiene como principal motivación generar viviendas asequibles para familias y personas vulnerables, a través de viviendas móviles desarrolladas en lotes vacíos de la ciudad de Bruselas. Un objetivo paralelo de SMH es buscar nuevos modelos de apropiación de espacios sin utilizar en la ciudad, crear una comunidad solidaria que se relacione también con el barrio en el cual se construye, y desarrollar un tipo de vivienda innovadora, móvil y modular para los usuarios más vulnerables, donde la colectividad y la solidaridad sean centrales.

**Población objetivo:** Familias y personas vulnerables con dificultades para acceder a una vivienda.

**Financiamiento:** El proyecto Vivienda Móvil Solidaria es financiado principalmente por la Institución de Investigación INNOVIRIS del BCR, en el marco de los programas Co-crear y Prueba de Concepto, y por la Ministra responsable de Vivienda, Calidad de Vida, Medio Ambiente y Energía del BCR, Céline Frémault. Otras agencias de financiación son Actiris, Koning Boudewijnstichting, Vlaamse Gemeenschapscommissie y el municipio de Jette.

**Participación y organización social:** El proyecto empodera a los futuros residentes, involucrándolos en todas las etapas del proyecto, desde la conceptualización hasta la construcción de sus propias viviendas.

**Innovación:** Este modelo empodera a los futuros residentes, haciéndolos partícipes de las decisiones en todas las etapas del proyecto. Además, aprovecha lotes vacíos o abandonados de la ciudad para desarrollar vivienda asequible y tiene la preocupación por relacionarse correctamente con su entorno y barrio en el que se emplaza.



## SPACE-S (FICHA Y REPRESENTACIÓN EN PROCESO)

### EINDHOVEN, PAÍSES BAJOS



PROVEEDOR:  
SIN FINES DE LUCRO



2017



EINDHOVEN,  
PAÍSES BAJOS



DIVERSIDAD DE RESIDENTES,  
INCLUYENDO GRUPOS  
VULNERABLES

**Proveedor:** Impulsado y desarrollado por un estudio de arquitectos de Eindhoven (Inbo), una asociación de vivienda (Woonbedrijf), la organización de gestión de procesos 12N Urban Matters y los propios residentes.

**Año de funcionamiento:** 2017.

**Objetivos o motivaciones:** El objetivo era cambiar el sector de la vivienda social al darles a los residentes control sobre el desarrollo desde el principio, en la etapa de diseño, y crear una comunidad inclusiva y asequible.

**Tenencia del terreno:** Regeneración de un amplio predio industrial en desuso, que fue la base principal de producción de la empresa de electrónica Philips, la cual disminuyó sus actividades hasta cerrar cerca del año 2010. La municipalidad le cedió el uso del terreno a Woonbedrijf.

**Población objetivo:** El proyecto presenta una diversidad de tipologías de vivienda, para familias, estudiantes, parejas, personas con dificultades de aprendizaje y discapacidades, etc., además de tener "estudios de vivienda protegida" para grupos muy vulnerables. Esto ha generado una diversidad de residentes, tanto en rangos etarios, nacionalidades, núcleos familiares, situaciones de discapacidad, etc.

**Forma legal:** Vivienda social de arriendo.

**Financiamiento:** Woonbedrijf concibió y financió el proyecto.

**Participación y organización social:** El proyecto tiene como principal interés el hecho de que quienes lideran las actividades de diseño y de gestión son los residentes. Inbo trabajó con los futuros residentes para diseñar los edificios y los espacios comunitarios.

**Innovación:** Modelo de arriendo social, que considera también a los grupos más vulnerables, con valores de arriendo bajo la media de los valores de mercado, y con la posibilidad de que accedan beneficiarios de subsidios de arriendo. A pesar de ser un proyecto impulsado desde una asociación de vivienda, tiene un componente participativo por parte de sus residentes muy importante en todas las etapas del proyecto. Además, impulsa a que haya una diversidad de residentes, considerando a grupos con distintos grados de vulnerabilidad.



## YWCA MARY DOVER HOUSE SUPPORTIVE HOUSING CALGARY, CANADÁ



PROVEEDOR:  
ORGANIZACIÓN RELIGIOSA  
SIN FINES DE LUCRO



LA ORGANIZACIÓN YWCA  
OF CALGARY COMENZÓ A  
FUNCIONAR EN 1910



CALGARY,  
CANADÁ



MUJERES Y NIÑOS CON  
SITUACIÓN HABITACIONAL  
O SOCIAL VULNERABLE

**Proveedor:** YWCA of Calgary (Asociación Cristiana de Mujeres Jóvenes que ofrece programas y servicios de apoyo a mujeres y familias en crisis o situaciones de vulnerabilidad).

**Objetivos o motivaciones:** Es una asociación que tiene como objetivo ofrecer vivienda asequible y segura para mujeres y niños que requieren un ambiente de apoyo para transicionar desde su situación de calle hacia una vida independiente. El servicio ofrece viviendas transitorias, viviendas de apoyo, camas y albergues de emergencia donde las mujeres pueden quedarse hasta por 14 días sin pagar, además de un intenso acompañamiento social y apoyo en la transición y establecimiento de la independencia.

**Población objetivo:** Mujeres solteras y niños que experimentan riesgo de vivir en la calle, sufrir violencia intrafamiliar y/o experimentar dificultades asociadas a su salud mental, adicciones u otros.

**Forma legal:** Vivienda transitoria y albergue temporal.

**Financiamiento:** Está administrado por la Asociación Cristiana de Mujeres Jóvenes (YWCA) de Calgary, Canadá, la cual, además de recibir donaciones y tener trabajos voluntarios, trabaja de manera directa y forma alianzas con diversas organizaciones sin fines de lucro y financiadores.

**Participación y organización social:** En cuanto a la participación, lo más importante en este caso tiene relación con el acompañamiento social. La asociación ofrece servicios de abogacía, asesoramiento, apoyo psicológico y referencias. También apoya a las habitantes en la búsqueda de una vivienda definitiva. Además, se ofrecen servicios de agencias externas para recibir apoyo en temas de educación financiera y laboral. Esta vivienda transitoria le permite a las mujeres encontrar un espacio seguro y asequible mientras reciben apoyo individual al que las mujeres tienen acceso las 24 horas del día, para restablecer su independencia. En cuanto a la organización social, las mujeres comparten pieza y espacios comunes, con la intención de generar una comunidad de apoyo mutuo que permita que pueda establecer nuevas redes de apoyo para el futuro.

**Innovación:** Tener un público objetivo específico en este caso contribuye a la formación de una comunidad de mujeres, que es uno de los aspectos más beneficiosos de este programa, ya que permite formar redes de apoyo y establecer relaciones de amistad con otras mujeres con experiencias similares.

## BIBLIOGRAFÍA FICHAS DE CASOS DE ESTUDIO

### Fichas de casos seleccionados

#### Startblok:

[1] D. Czischke & C. Huisman "Integration through collaborative housing? Dutch starters and refugees forming self-managing communities in Amsterdam" in Urban Planning, 2018.

[2] Startblok Riekerhaven Amsterdam, "Startblok Riekerhaven Amsterdam | Building a Future together." <https://startblokkriekerveen.nl/en/> (accessed Jan. 11, 2023).

[3] World Habitat Awards, "Startblok - Bringing young people and refugees together through housing." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/startblok/#outline> (accessed Jan. 11, 2023).

#### La Borda:

[4] Arquitectura Catalana, "Cooperativa de Viviendas La Borda." <https://www.arquitecturacatalana.cat/es/obras/cooperativa-dhabitatges-la-borda> (accessed Jan. 12, 2023). - La Borda - Cooperativa de habitantes, la. s. f. "La Borda - Vivienda Para Construir Comunidad". Accedido 11 de enero de 2023. <http://www.laborda.coop/es/>.

[5] la Borda - Cooperativa de habitantes, "La Borda - Vivienda para construir comunidad." <http://www.laborda.coop/es/> (accessed Jan. 11, 2023).

[6] World Habitat Awards, "La Borda ." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/la-borda/> (accessed Jan. 11, 2023).

#### CALICO:

[7] Calico, "Care and Living in Community, Presentation File," 2021. [Online]. Available: [www.calico.brussels-info@calico.brusselsPRESENTATIONFILE](http://www.calico.brussels-info@calico.brusselsPRESENTATIONFILE)

[8] Calico, "The CALICO Project." <https://calico.brussels/the-calico-project/> (accessed Jan. 11, 2023).

[9] Community Land Trust Bruxelles, "Community Land Trust Bruxelles | Des logements pour toujours abordables à Bruxelles." <https://www.cltb.be/?lang=en> (accessed Jan. 11, 2023).

[10] UIA - Urban Innovative Actions, "CALICO. More than a CLT." <https://www.uia-initiative.eu/en/news/calico-more-clt> (accessed Jan. 12, 2023).

#### Mirasole:

[11] Progetto Arca, "Progetto Arca onlus | Il primo aiuto, sempre." <https://www.progettoarca.org/> (accessed Jan. 11, 2023).

[12] Progetto Mirasole Impresa Sociale, "Progetto Mirasole Impresa Sociale - ABBAZIA MIRASOLE." <https://www.abbaziamirasole.org/progetti/> (accessed Jan. 11, 2023).

[13] A. Nembri, "L'Abbazia della Solidarietà è più vicina: firmato contratto trentennale," Jun. 25, 2016. <http://www.vita.it/it/article/2016/07/25/labazia-della-solidarieta-e-piu-vicina-firmato-contratto-trentennale/140258/> (accessed Jan. 11, 2023).

[14] MI-LORENTEGGIO, "Opera. All'Abbazia di Mirasole la mostra fotografica 'Umani a Milano per Progetto Arca,'" Jun. 04, 2019. <https://www.milorenteggio.com/2019/06/04/opera-allabbazia-di-mirasole-la-mostra-fotografica-umani-a-milano-per-progetto-arca/> (accessed Jan. 12, 2023).

### Fichas anexas

#### Casas Seguras Para Mujeres de Hull:

[15] World Habitat Awards, "Casas seguras para mujeres de Hull ." <https://world-habitat.org/es/premios-mundiales-del-habitat/ganadores-y-finalistas/casas-seguras-para-mujeres-de-hull/> (accessed Jan. 11, 2023).

#### Centraal Wonen:

[16] Centraal Wonen Delft, "Centraal Wonen - Een woongroep voor iedereen." <https://www.cwdelft.nl/> (accessed Jan. 11, 2023).

[17] A. Kirschstein, "Centraal Wonen Delft Evaluation of an Experimental Dutch Cohousing Project," 2021.

#### Cooperativa Covimt 9:

[18] CITEGO, "Un projet d'habitations de la coopérative Covimt 9," Nov. 2015. [http://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-277\\_en.html](http://www.citego.org/bdf_fiche-document-277_en.html) (accessed Jan. 11, 2023).

[19] CoHabitat, "Cooperativa Covimt 9 ." <https://www.cohabitat.io/es/projects/0ad9b301-de26-43b6-ab29-736b2041f2a2> (accessed Jan. 11, 2023).

[20] Zaubee, "COVIMT 9 - Bv. José Batlle y Ordóñez 5118, Montevideo, Montevideo Department, UY." <https://zaubee.com/biz/covimt-9-y27xvfqi> (accessed Jan. 12, 2023).

### Estival Place Transitional Housing Program:

[21] L. Clark, "304 S Orleans St, Memphis, TN 38126 | Realtor." [https://www.realtor.com/realestateandhomes-detail/304-S-Orleans-St\\_Memphis\\_TN\\_38126\\_M78205-70837](https://www.realtor.com/realestateandhomes-detail/304-S-Orleans-St_Memphis_TN_38126_M78205-70837) (accessed Jan. 12, 2023).

[22] Washington, Thomas Alex. 2002. "1044-3894.36". Families in Society: The Journal of Contemporary Human Services 8.

### Fundación Y:

[23] World Habitat Awards, "Fundación Y ." <https://world-habitat.org/es/premios-mundiales-del-habitat/ganadores-y-finalistas/fundacion-y/#award-content> (accessed Jan. 11, 2023).

### Programa Grant & Per Diem:

[24] Tsai, Jack, Wesley J. Kasprow, Jeffrey L. Quarles, y Rani A. Hoff. 2017. "A 20-Site Comparison of Transition-in-Place Versus Traditional Transitional Housing Programs". Administration and Policy in Mental Health and Mental Health Services Research 44 (5): 747–55. <https://doi.org/10.1007/s10488-016-0756-z>.

[25] Community Solutions, "D.C. Property Converts to Permanent Affordable Housing to Help End Veteran Homelessness ." <https://community.solutions/case-studies/d-c-property-converts-to-permanent-affordable-housing-to-help-end-veteran-homelessness/> (accessed Jan. 12, 2023).

[26] LightHouse Social Service Centers, "Grant & Per Diem (GPD) Transitional Living Program : What We Do." <https://lighthouse-ssc.org/what-we-do/grant-per-diem-gpd-transitional-living-program.html> (accessed Jan. 12, 2023).

[27] Volunteers of America, "Maple Court Veterans Transitional Housing Program Apartments." <https://www.voachesapeake.org/maplecourt> (accessed Jan. 12, 2023).

### Homebaked CLT:

[28] Homebaked CLT, "Homebaked Anfield - Community Land Trust." [https://homebaked.org.uk/about\\_us/what\\_is\\_a\\_community\\_land\\_trust/](https://homebaked.org.uk/about_us/what_is_a_community_land_trust/) (accessed Jan. 11, 2023).

### Le Moulin:

[29] Habitat Participatif, "Base de données Habitat Participatif et Oasis: Le Moulin SAS Coopérative La Gargousse." <https://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr/?LeMoulinSasCooperativeLaGargousse/iframe#menu1> (accessed Jan. 11, 2023).

[30] Le Moulin - Coopertiva de habitantes, "Le Moulin: Qui sommes-nous ?" <http://gargousse-blog.blogspot.com/p/qui-sommes-nous.html> (accessed Jan. 11, 2023).

[31] Le Moulin, "Le Moulin - SAS Coopérative La Gargousse | Facebook." <https://es-la.facebook.com/lagargousse/photos/> (accessed Jan. 12, 2023).

### More Than Housing:

[32] World Habitat Awards, "More than Housing ." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/more-than-housing/> (accessed Jan. 11, 2023).

### Ökohaus Baugruppen:

[33] Anacolumbe, "ÖKOHAUS (1982-1988), Berlín. Frei Otto y Hermann Kendel. | PROYECTOS 7 / PROYECTOS 8," Jul. 09, 2017. <https://proyectos4etsa.wordpress.com/2017/07/09/okohaus-1982-1988-berlin-frei-otto-y-hermann-kendel/> (accessed Jan. 11, 2023).

### Short Stay Facility:

[34] Expertisecentrum Flexwonen, "Short Stay Facility, Woonbron, Dordrecht." <https://flexwonen.nl/short-stay-facility-woonbron-dordrecht/> (accessed Jan. 12, 2023).

[35] C. Massaccesi, "RESIDENZA TEMPORANEA," 2013. [Online]. Available: [www.gpapartners.com](http://www.gpapartners.com)

[36] Woonbron, "Short Stay Facility - Woonbron." <https://www.woonbron.nl/short-stay-facility> (accessed Jan. 11, 2023).

[37] Zaalhuren, "Short Stay Facility in Dordrecht | Vergaderruimte huren." <https://www.zaalhuren.net/dordrecht/short-stay-facility> (accessed Jan. 12, 2023).

### **Solidarity Mobile House:**

[38] KU Leuven, "Book / Co-creating Solidary Mobile Housing - Faculty of Architecture." <https://arch.kuleuven.be/english/news-calendar/news/archive/smh-book-launch> (accessed Jan. 11, 2023).

[39] KU Leuven, "Onderzoeksportaasolidair Wonen voor Thuislozen: naar een Mobiel Model in het Brussels Hoofdstedelijk Gewestl." <https://www.kuleuven.be/onderzoek/portaal/#/projecten/3E161090> (accessed Jan. 11, 2023).

[40] Solidarity Mobile Housing, "The Solidary Mobile Housing Architectural Design and Prototype ." <https://solidhomes.be/?p=699> (accessed Jan. 11, 2023).

### **Space S:**

[41] P. Arnold and L. Teillet, "From user knowledges to citizen expertise: democratizing urban renewal and new construction of social housing pr... Related papers," 2022.

[42] World Habitat Awards, "Space-S." <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/space-s/> (accessed Jan. 11, 2023).

### **YWCA Mary Dover House:**

[43] CANOPY Society, "YWCA Mary Dover House Supportive Housing | CANOPY." <http://canopysociety.org/ywca-mary-dover-house-supportive-housing/> (accessed Jan. 11, 2023).

[44] CTV News, "Where will you sleep tonight?," Nov. 18, 2011. <https://calgary.ctvnews.ca/where-will-you-sleep-tonight-1.728271> (accessed Jan. 12, 2023).

[45] S. Fotheringham, C. A. Walsh, and A. Burrowes, "Un lugar para descansar: El rol de la vivienda transicional para acabar con la situación de calle de las mujeres en Calgary, Canadá," *Gender, Place and Culture*, vol. 21, no. 7, pp. 834–853, 2014, doi: 10.1080/0966369X.2013.810605.

[46] Help Seeker, "YW Mary Dover House Emergency Shelter." <https://search.helpseeker.org/canada/alberta/calgary/yw-mary-dover-house-emergency-shelter> (accessed Jan. 12, 2023).

[47] YWCA Calgary, "Transitional Housing - YW Calgary." <https://www.ywcalgary.ca/programs/transitional-shelter/> (accessed Jan. 11, 2023).



déficit  
cero