

# MEMORIA 2023



# EL DESAFÍO

# HOY 650 MIL HOGARES ESTÁN EN DÉFICIT HABITACIONAL

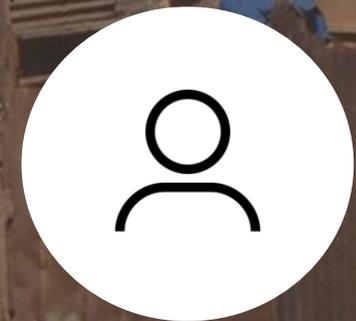
## PERO SU COMPOSICIÓN CAMBIÓ:



+ migrantes



+ personas mayores



+ unipersonales

# + 560 MIL HOGARES ESTÁN EN FRAGILIDAD HABITACIONAL:

Son hogares arrendatarios pertenecientes a los 4 primeros quintiles de ingreso, que gastan más del 30% de su ingreso en arriendo, superando el estándar internacional.

Estas familias corren el riesgo de engrosar, en el corto plazo, las cifras del déficit habitacional.



**ELEVADO Y “NUEVO” DÉFICIT HABITACIONAL**

**+ VULNERABILIDAD HABITACIONAL**

**= NECESIDAD DE CAMBIO DE ESTRATEGIA**

Se vuelve necesario fortalecer el **ARRIENDO PROTEGIDO** como un pilar más relevante de las políticas habitacionales.

A woman with grey hair, wearing a brown fuzzy cardigan over a black and grey checkered turtleneck, stands in a room. In the background, there is a window with light coming through, a bed with a dark headboard, and a bedside table with a lamp. The room has light-colored walls and a circular object hanging on the wall to the left.

Como Fundación nos mueve contribuir a la disminución del déficit habitacional, y también a la prevención de éste, a través del arriendo protegido, de forma complementaria a la propiedad.



¿QUIÉNES SOMOS?

Somos una Fundación -entidad sin fines de lucro- que promueve el **acceso a la vivienda a través del arriendo alcanzable**

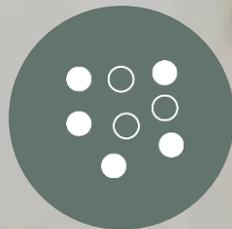
UNA VIVIENDA ALCANZABLE ES:

---

DE CALIDAD Y BIEN LOCALIZADA



INTEGRADA



ASEQUIBLE



TENENCIA SEGURA



BIENESTAR Y COMUNIDAD



## EQUIPO EJECUTIVO



**Pía Mora**  
*Directora Ejecutiva*

Socióloga UC

Directora Ejecutiva de Fundación Alcanzable desde mayo del 2021. Antes de liderar la Fundación Alcanzable, Pía trabajó por 13 años como investigadora y coordinadora de proyectos en el Centro de Políticas Públicas UC, realizando estudios para contrapartes del sector público y privado en temas de vivienda y ciudad.



**Jonathan Orrego**  
*Gerente de Gestión y Desarrollo*

Geógrafo UC

Gerente de gestión de la demanda en Fundación Alcanzable desde diciembre del 2021. Antes, trabajó en el MINVU como asesor y encargado de la adquisición y gestión de suelo público. Anteriormente, fue jefe de estudios en la plataforma inmobiliaria TocToc. Ha participado como investigador invitado en el Centro de Políticas Públicas UC y en el CEP.



**Rosario López**  
*Encargada social y de Estudios*

Socióloga y Planificadora Urbana UC  
MSc Desarrollo Urbano UC

Investigadora en Fundación Alcanzable desde julio del 2021. Antes de Alcanzable, trabajó durante 3 años en la academia investigando la tenencia en arriendo y el funcionamiento del Subsidio de Arriendo en Chile patrocinada por el Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social (COES) y asociada a la Pontificia Universidad Católica de Chile.



**Natalia Salazar**  
*Encargada de Administración y Finanzas*

Contador Público y Auditor

Encargada del área de administración y finanzas de Fundación Alcanzable desde el 2023. Antes de Alcanzable, trabajo en el sector inmobiliario y en el sector sin fines de lucro, donde tiene 14 años de experiencia.



**Florencia Muñoz y Javiera Romero**  
*Gestoras Sociales*

Trabajo Social UC

Trabajadoras sociales en Fundación Alcanzable desde el 2023. Profesionales de trato directo con los hogares para la colocación en las viviendas y el acompañamiento social durante la estadía en ellas.

## DIRECTORIO



**Roberto Pons**  
*Presidente del Directorio*

Gerente General Surinvest  
Ingeniero Civil UC



**Anita Alvear**  
*Directora*

Directora Ejecutiva Somos Social  
Trabajadora Social UC  
Msc en Políticas Públicas UAI



**Javier Zulueta**  
*Director*

Emprendedor Social  
Ingeniero Comercial UC  
MPA UC Berkeley



**Rodrigo Duque**  
*Director*

Socio Duque Motta &  
AA  
Arquitecto UC



**Rodrigo Urzúa**  
*Director*

Socio García & Urzúa  
Abogado U. Diego Portales



**Francisco Izquierdo**  
*Director*

Francisco Izquierdo Arq.  
Arquitecto UC  
MArch II Harvard Graduate  
School of Design



**Antonia Irrazaval**  
*Directora*

Directora Ejecutiva Aire  
Consultores  
Diseñadora UNAB



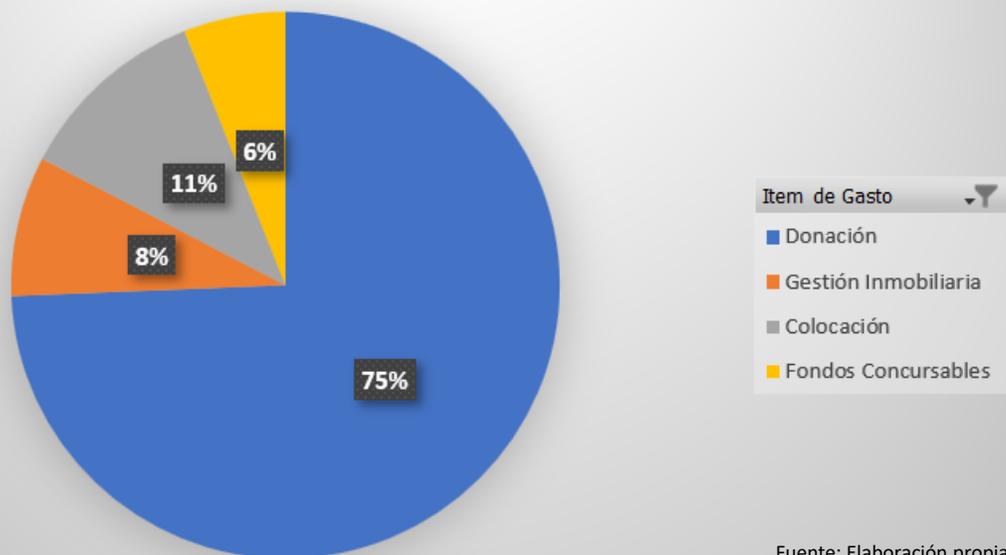
**Nicolás Gumucio**  
*Director*

Socio fundador MiPlusvalía  
Ing. Civil UC  
Ex Gente General  
Toctoc.com

## CÓMO NOS FINANCIAMOS

- El canal de donaciones utilizado por la Fundación es el habilitado por la ley N° 21.440 del Ministerio de Hacienda. Dicha ley obliga a presentar un detallado reporte a dicho ministerio de los orígenes de las donaciones, así como sus destinos (2023 se presenta en 2024).
- Durante el 2023, la principal fuente de financiamiento fueron las donaciones. El principal donante de la Fundación es el grupo Marchigüe.
- La segunda fuente de ingresos corresponde a ingresos asociados al modelo de intermediación de viviendas privadas. En particular, se recibieron ingresos por concepto de corretaje social de propiedades y apoyo social.
- Los demás ingresos corresponden a gestión inmobiliaria y fondos concursables.
- Se espera en 2024 aumentar el peso de los ingresos auto-generados por sobre las donaciones.

### Composición ingresos 2023





# NUESTRO FOCO



## NUESTRO FOCO: LAS PERSONAS

*Nos mueve el poder apoyar a hogares beneficiarios de subsidios de arriendo que no han podido aplicarlos*

En la RM, solo 1 de cada 4 beneficiarios de subsidio logra utilizar este beneficio.

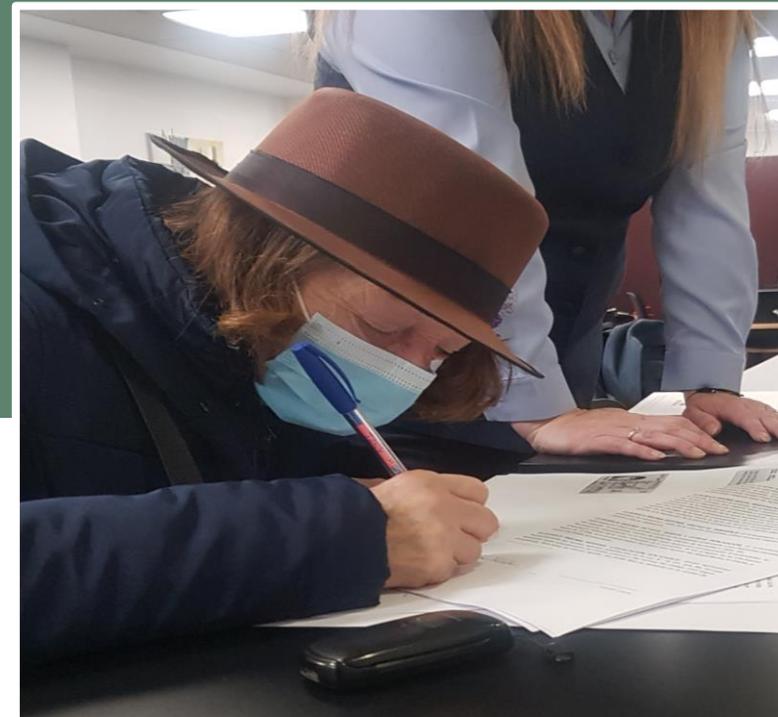
A fines de 2023, cerca de 9.000 hogares en la RM que tuvieron subsidios vigentes sin aplicar, sumando a los beneficiarios del programa regular y adulto mayor.



Isabel y Eliezer, de La Granja, hogar migrante conociendo su nuevo departamento de arriendo en San Miguel.



Carolina, Bejna e Iván, en la jornada de bienvenida de usuarios del piloto de administración de unidades privadas, en San Miguel.



Marta, arrendaba una pieza en El Bosque. En la foto firmando un contrato para acceder a una vivienda en San Miguel, en la que podrá usar su subsidio de arriendo.

## ¿Y EN QUÉ CONSISTE EL SUBSIDIO DE ARRIENDO? PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Es un **subsidio a la demanda** para apoyar a pagar el arriendo mensual de una vivienda obtenida en el mercado privado\*

### SUBSIDIO REGULAR



- Aporte total de 170 UF que si se usa de forma consecutiva dura aprox 3 años (máx. 8 años).
- Aporte mensual de 4,2 UF (4,9 UF) por arriendos de máximo 11 UF (13 UF) (tope 80% arriendo)\*\*

### SUBSIDIO ADULTO MAYOR



- Aporte total de 202-213 UF por 2 años, renovable de por vida (en la práctica).
- Aporte mensual de un 90%-95% del arriendo por arriendos de máximo 11 UF (13 UF)\*\*

*\*Subsidio no aplica sobre viviendas tipo estudio*

*\*\*Mayores valores para ciudades con mercados inmobiliarios más competitivos.*

## SUBSIDIO DE ARRIENDO PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



### REQUISITOS POSTULACIÓN: REGULAR / ADULTO MAYOR

- CI vigente
- >18 años / > 60 años
- Mínimo 2 personas / 1 o más
- Ahorro de 4 UF / Ninguno
- Ingresos de 7 a 25 UF / Mínimo PGU
- Pertenecer hasta el 70% de vulnerabilidad (RSH)



### FACTORES DE PRELACIÓN

- Tamaño familiar
- Monoparentalidad
- Número de NNA
- Presencia adulto mayor y edad del adulto mayor
- Vulnerabilidad social y habitacional
- Postulación anterior no seleccionada
- Discapacidad, gendarme, Valech, servicio militar

# QUÉ HACEMOS

# ¿CÓMO LO HACEMOS? TENEMOS 3 LÍNEAS DE ACCIÓN:



## CREAR Y ADMINISTRAR

diversos modelos de oferta de vivienda Alcanzable en base al arriendo



## EMPODERAR

a la demanda por arriendo alcanzable, facilitando su acceso a la vivienda y construyendo comunidad



## INCIDIR

en las políticas públicas y también en las prácticas privadas, para fomentar el arriendo Alcanzable

# BREVE RESUMEN INICIATIVAS 2023



# TENEMOS 3 MODELOS DE OFERTA DE ARRIENDO

EN DISTINTAS FASES DE IMPLEMENTACIÓN



Desarrollo en suelo público  
financiado con fondos públicos



Compra de viviendas privadas  
con fondos públicos y privados



Intermediación de viviendas  
privadas, desarrolladas con  
fondos privados

• **+ nuevos modelos en etapa de diseño**



## Modelo de Desarrollo: Proyecto Plaza Alcanzable

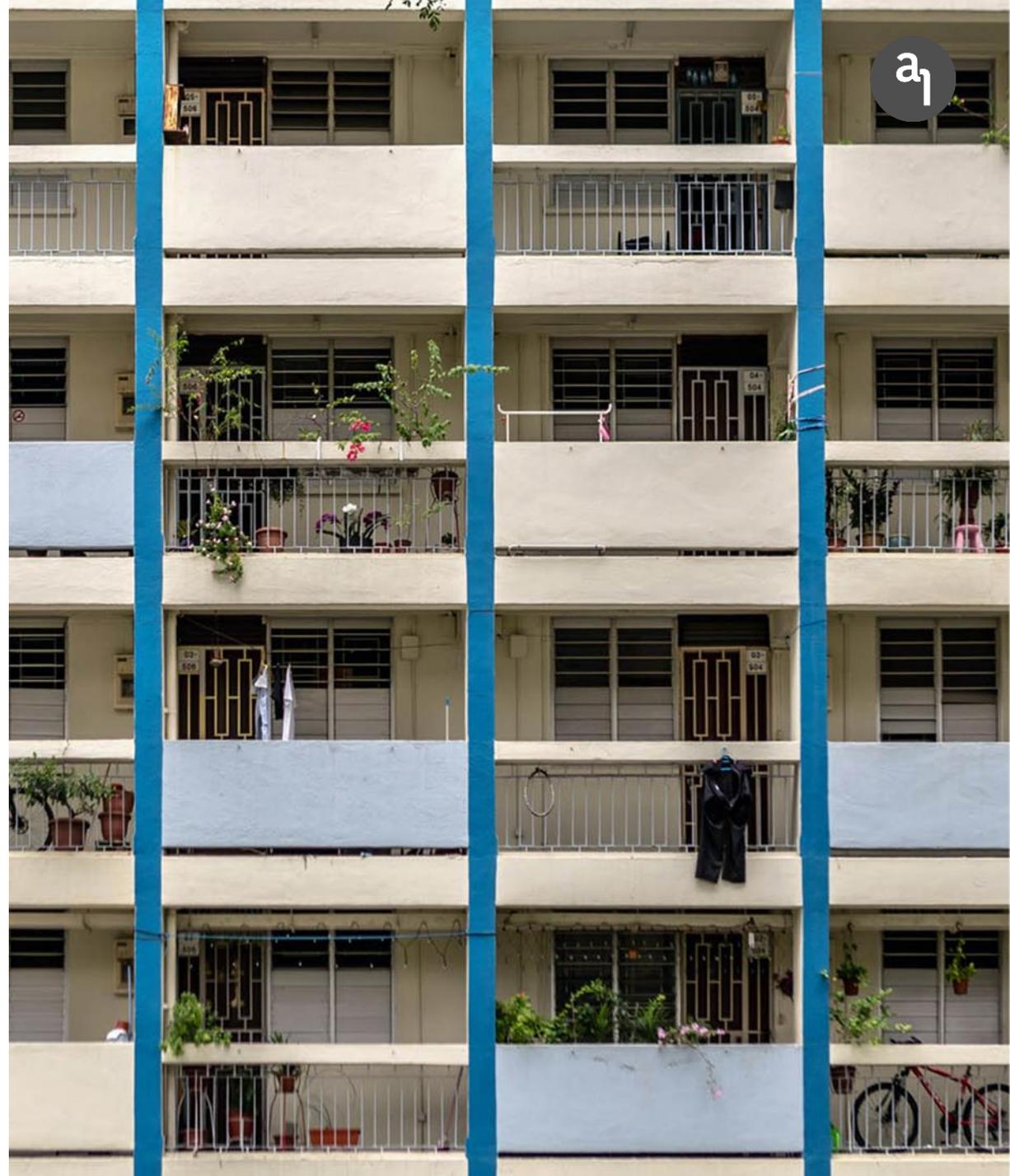


## Financiamiento:

- Resolución Exenta N° 855
- Glosa 3: h) DS49
- Aporte público: 100%
  - Subsidio (50% del costo total de construcción)
  - Préstamo a tasa 0 (50% del costo total de construcción)
  - Suelo público

## Avances

- Permiso de edificación OK
- Licitación de constructora
- Inicio de Obras proyectado a 2024





## Modelo de Compra

FUNDACIÓN  
a1ncanzable

Gracias a un Llamado Especial del Ministerio de Vivienda, que nos entregará subsidios y préstamos a tasa cero, compraremos departamentos nuevos de 1 y 2 dormitorios. El 100% de las unidades, todas ubicadas en torno al eje Américo Vespucio, en la RM, será destinado a beneficiarios de subsidios de arriendo. La fundación administrará los departamentos, y hará acompañamiento social de los hogares durante su estadía.



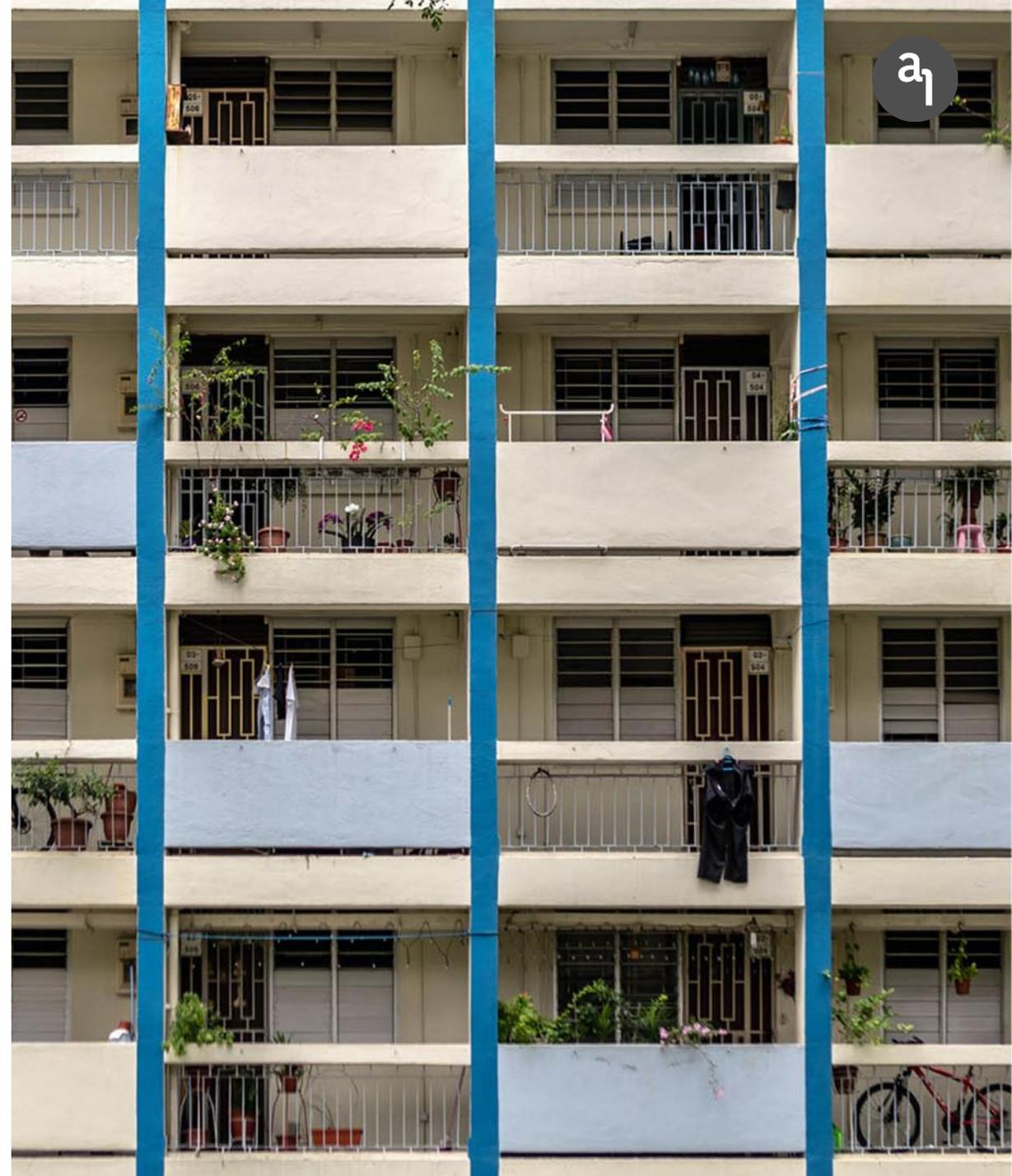
# FICHA TÉCNICA MODELO DE COMPRA DE VIVIENDAS PRIVADAS

## Financiamiento:

- Resolución Exenta N° 1441
- Glosa 3: h) DS1
- Aporte público: 90%
  - Subsidio (20%)
  - Préstamo a tasa 0 (70%)
  - Aporte privado (10%)

## Avances

- 84 viviendas seleccionadas en 5 proyectos, todos dentro de la RM. Se comprarán paquetes de viviendas (de entre 10 a 20 unidades por edificio).
- Preparación proceso de compra, a concretar en 2024





## Modelo de Intermediación

FUNDACIÓN  
acanzable



Apoyamos a hogares con subsidio de arriendo, para que puedan utilizar este beneficio. Entregamos información sobre cómo opera el programa, los ayudamos con las gestiones requeridas para encontrar oferta y activar sus contratos de arriendo, y posteriormente los acompañamos mediante gestión social por 1 año.



## ¿EN QUÉ CONSISTE EL MODELO DE INTERMEDIACIÓN EN EDIFICIOS MULTIFAMILY?\*

### COMPONENTES MODELO DE INTERMEDIACIÓN EN VIVIENDAS MULTIFAMILY



\*Los multifamily son edificios cuyas viviendas están destinadas en un 100% al arriendo. Habitualmente tienen un único propietario, y son administrados por un único operador.

# (1) COLOCACIÓN

## 164 HOGARES BENEFICIADOS EN 2023

- 90% de ellos corresponden a personas mayores.
- De las personas mayores, 65% son hogares unipersonales.
- 6 operadores en 16 edificios: grupos de 3 a 45 hogares por edificio. Media = 12 hogares por edificio
- 6 comunas
- **Cobramos 5UF + IVA a los operadores de multifamily para financiar la colocación**
  - a. Captación y evaluación demanda y visitas a las viviendas
  - b. Reunir y entregar expedientes a Serviu
  - c. Seguimiento activación subsidios
  - d. Asistir llegada a la vivienda y taller bienvenida
  - e. Monitoreo comportamiento de pago y asistencia inicial a operador
- **Requisitos de Alcanzable y/o MINVU**
  - a. No exigir Aval (rol Estado) ni cobrar comisión de corretaje a usuario
  - b. Exigir ingresos de acuerdo al copago
  - c. Proveer unidades de 1D y 2D de hasta 13 UF
  - d. Arriendo en pesos, reajuste anual por IPC y de duración anual con renovación automática (exigencia MINVU)
  - e. Uso de excedentes en subsidio a la luz y/o gas



### ACOMPAÑAMIENTO DURANTE LA ESTADÍA EN LA VIVIENDA ¿QUÉ QUEREMOS?



A TRAVÉS DE LA PROMOCIÓN DE  
ESTRATEGIAS ADAPTATIVAS POSITIVAS  
QUE PERMITAN ENVEJECER EN EL LUGAR



A TRAVÉS DE LA PLANIFICACIÓN Y  
ARTICULACIÓN QUE PERMITA ACCEDER A UNA  
VIVIENDA ADECUADA DESPUÉS DEL SUBSIDIO



PARA LA FORMACIÓN DE  
COMUNIDADES SOSTENIBLES Y  
COHESIONADAS

ACOMPAÑAMOS DURANTE **UN AÑO** PARA INSTALAR **CAPACIDADES**, GENERANDO UN IMPACTO **SOSTENIBLE**

ESTA ETAPA SE FINANCIA GRACIAS AL COBRO DE 5 UF + IVA A LOS OPERADORES DE MULTIFAMILY, LO QUE CUBRE LA GESTIÓN SOCIAL DE 1 AÑO. LO QUE NO QUEDA CUBIERTO POR LOS OPERADORES SE FINANCIA A TRAVÉS DE DONACIONES.

## HITOS Y RESULTADOS

- **Disminución estrés y vulnerabilidad residencial:** de un 65% a un 11% de carga financiera. 11% salió del allegamiento y 15% del hacinamiento. 85% cree que puede gestionar mejor sus gastos y 53% que puede ahorrar.
- **Buenos resultados de pago:** Atrasos 3% y morosidad 1%
- **Mayor satisfacción residencial:** Mejor evaluación de todos los atributos residenciales en comparación a vivienda y barrio anterior.
- **Integración:** Vínculos de amistad y grupales entre beneficiarios. Pendiente integración con no beneficiarios.
- **Evaluación positiva de trabajo de Alcanzable**
- **Trabajo en red:** Municipalidades, MDS, Déficit Cero, Cenfa, Caminatas paso a paso, Conecta Mayor, Elders.





Registro de actividad con residentes del edificio Lazo, en San Miguel



Registro de actividad con residentes del edificio Lo Ovalle, La Cisterna



Registro de actividad con residentes del edificio Portugal, Santiago



Registro de operativo de Salud (aplicación EMPAM)

# ESTUDIOS E INCIDENCIA



## Y, ¿CÓMO VAMOS?

- **Estudio Campamentos (BID-MINVU)**. Este estudio, cuya contraparte fue el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el área de campamentos del MINVU, buscó entender cuál es el perfil de hogar que habita en la ciudad formal que corre el riesgo de caer en situación de campamento. Posteriormente, el estudio propuso los lineamientos de un Llamado Especial por parte del MINVU, para contribuir a prevenir las ocupaciones en asentamientos irregulares a través del arriendo (es decir, tiene un foco en cortar el flujo hacia los campamentos, más que atacar el stock de los mismos).



### INCIDIR

**en las políticas públicas y también en las prácticas privadas, para fomentar el arriendo Alcanzable**



Seminario de  
**Arriendo Asequible**  
y el Desafío de la Administración

Miércoles  
**24 de mayo**  
2023

**9:00**  
hrs

Auditorio Facultad de Arquitectura UDP  
República 180, Santiago

URBANISMO SOCIAL  
Asociación **Alcancable**  
**INVICA**  
**déficit cero**  
LABORATORIO CIUDAD Y TERRITORIO UDP  
COHOUSING  
**la fábrica**  
**Rencia**



Registro de participación en seminario sobre arriendo asequible, organizado por Déficit Cero. Mayo 2023

# Mercado de arriendo y segregación residencial: Conflictos y tensiones del libre mercado

**15**  
**junio**  
10:00 h

Vía Zoom / Youtube Live  
Inscripciones en  
[estudiosurbanos.uc.cl](http://estudiosurbanos.uc.cl)



INVITADAS/O

**Pía Palacios**

Directora Centro de Estudios  
TECHO - Chile.



**Quentín Ramond**

Investigador COES y académico  
del Instituto Estudios Urbanos  
y Territoriales UC.



**Pía Mora**

Directora Ejecutiva Fundación  
Alcanzable.

Participación en seminario, junio 23.



SEMINARIO  
ONLINE

**Centro UC**  
Políticas Públicas

Jueves

**30**  
**NOVIEMBRE**  
**10:00**

# LEY DE ARRIENDO: PROPUESTAS PARA UNA POLÍTICA QUE GARANTICE LA SEGURIDAD DE LA TENENCIA



CONÉCTATE  
VÍA ZOOM

ID: 851 3813 3054

Concurso de Políticas Públicas 2023

## PRESENTAN

Estudio "**Ley de arriendo: propuestas para una política pública que garantice la seguridad de la tenencia**"



**Diego Gil**  
*Académico de la Escuela de Gobierno UC*



**Francisca Bogolasky**  
*Académica de la Facultad de Gobierno de la Universidad de Chile*

\* En este estudio también participaron: Felipe Link, del Instituto de Estudios Urbanos UC, y Adriana Marín, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Sao Paulo.

## COMENTAN



**Fernando Jiménez**  
*Jefe de la Oficina de Gestión de Proyectos Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo*



**Marisol García**  
*Asesora urbana de la Municipalidad de Renca*



**Pía Mora**  
*Directora ejecutiva de la Fundación Alcanzable*

Participación en seminario, noviembre 2023



Primera sesión comité asesor Envejecimiento, noviembre 2023



FUNDACIÓN  
**alcanzable**

[www.alcanzable.cl](http://www.alcanzable.cl)