

RESUMEN EJECUTIVO

# “ESTUDIO DE CASOS DE PROYECTOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL”

LICITACIÓN ID 587-45-LE16

*22 de marzo de 2017*



CONTRAPARTE

**Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos**

1. Objetivos del estudio.....	3
2. Metodología .....	3
3. Definición y objetivos de la vivienda inclusiva .....	5
4. Evaluación de los proyectos integrados .....	6
5. Alcances normativos .....	7
6. Modelo de vivienda inclusiva en Chile versus Modelo internacional .....	9
? Actores participantes.....	9
? Instrumentos.....	9
7. Síntesis de principales resultados .....	11
Incentivos y obligaciones para los inmobiliarios.....	11
Localización.....	13
Diseño de los proyectos integrados.....	14
Rol del gobierno local .....	16
Información sobre condición de integración del proyecto .....	17
Selección de residentes.....	18
Planes de integración social.....	19
Administración de los proyectos.....	20
Participación y organización comunitaria .....	21
Conflictos entre los residentes de los proyectos .....	22
Trabajo como mecanismo de integración social.....	23
Seguimiento y monitoreo de los proyectos.....	24
8. Reflexiones finales.....	24

## 1. Objetivos del estudio

El **objetivo general** del estudio es conocer la percepción de los beneficiarios sobre el proceso de implementación, habitabilidad y vida comunitaria en los proyectos de vivienda de integración social ejecutados en el marco del Decreto Supremo N° 1, de 2011 y del Decreto Supremo N° 116, de 2014, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los **objetivos específicos** son los siguientes:

- (a) Explorar y describir la experiencia de los beneficiarios sobre la implementación del programa.
- (b) Explorar y describir la relación de los beneficiarios con las entidades desarrolladoras, inmobiliarias y/o constructoras.
- (c) Explorar y describir la percepción de la experiencia de la vida en comunidad, considerando la interacción entre beneficiarios de los diferentes tipos de subsidios.
- (d) Analizar el contexto socio-espacial en el cual se emplaza el objeto de estudio (localización de la vivienda en el conjunto habitacional y su relación con el entorno en las diferentes escalas).

## 2. Metodología

La metodología del estudio se compone de tres etapas:

### 1. Revisión bibliográfica y de casos internacionales

Se realizó una **revisión de la literatura internacional** en la materia, orientada a identificar diferentes experiencias en materia de marco normativo y de financiamiento, diseño, implementación y evaluación de los proyectos de viviendas integradas en el mundo. Además, se realizó una **revisión de casos (10)** de proyectos de vivienda integrada ubicados en Estados Unidos, Reino Unido, Sudáfrica, Colombia y Chile, tomando en cuenta los antecedentes de cada uno, claves de diseño, resultados de implementación y lecciones aprendidas. Esta etapa tuvo una duración de 20 días corridos.

### 2. Levantamiento de información en terreno

Para conocer las percepciones y experiencia de los **residentes** de sectores medios y de familias vulnerables de proyectos con integración social, se realizaron 30 **entrevistas semiestructuradas** en siete proyectos ubicados en seis regiones de Chile. También fueron entrevistados sus siete **desarrolladores**, y se llevó a cabo un **focus group** con **entidades patrocinantes** y fundaciones vinculadas al desarrollo social con el fin de conocer una percepción complementaria respecto al desarrollo de estos proyectos. Esta etapa tuvo una duración de 40 días corridos. Los casos analizados se detallan a continuación:

Tabla 1. Caracterización de casos de trabajo de campo en Chile

Condominio	Tipo de unidad	Rango de precios	Diferencia de precios	% de viviendas para familias vulnerables	Distribución de viviendas vulnerables	Cantidad de entrevistas a residentes
Cerro Negro	Casas de dos pisos	900 a 1630 UF	730 UF	21%	Corrida sur del condominio, límite con terreno baldío.	2 familias vulnerables 3 sectores medios
Portal del Sol	Departamentos	1000 a 2200 UF	1200 UF	10%	Todos en una sola torre	2 familias vulnerables 3 sectores medios
Los Ñirres	Departamentos	675 a 1215 UF	540 UF	10%	Algunos departamentos en los pisos 1 y 5	2 familias vulnerables 2 sectores medios
Altos de Caupolicán	Casas de un piso	900 a 1340 UF	440 UF	10%	Entremezclada sin seguir un patrón	2 familias vulnerables 2 sectores medios
Montesol	Departamentos	900 a 1100 <sup>1</sup> UF	200 UF	20%	Departamentos de los pisos 1 y 4	2 familias vulnerables 2 sectores medios
Sol de Talagante	Departamentos para vulnerables, casas para sectores medios	695 a 940 UF	245 UF	33%	Blocks de departamentos	2 familias vulnerables 2 sectores medios
Mirador de Peñablanca	Departamentos	900 a 1500 UF	600 UF	11%	Algunos departamentos en una torre	2 familias vulnerables 2 sectores medios

Fuente: Elaboración propia en base a fichas de casos.

### 3. Análisis de la información primaria y secundaria y elaboración de recomendaciones

En la tercera etapa, se llevó a cabo la sistematización y análisis conjunto de toda la información recabada durante la consultoría, identificando los aspectos logrados como aquellos por mejorar en una serie de ámbitos clave para el éxito y sustentabilidad del programa de integración social. A partir de ello, se elaboraron recomendaciones y sugerencias para mejorar la implementación del programa. Esta etapa tuvo una duración de 30 días corridos.

<sup>1</sup> Uno de los entrevistados de sector medio señaló que había pagado alrededor de 1900 UF, y respaldó su afirmación con un documento del crédito hipotecario.

### 3. Definición y objetivos de la vivienda inclusiva

En el marco de este estudio, se entiende como proyectos de vivienda inclusiva aquellos que **explícitamente promueven la construcción de viviendas para hogares con distintos niveles de ingresos**, lo que forma parte de su planificación financiera y operativa. En general, en este tipo de proyectos se consideran tanto la voluntad y necesidades de la comunidad, las condiciones de mercado de las zonas en las que se desarrollan los proyectos y el financiamiento disponible (Brophy, 1997).

La generación de proyectos mixtos busca favorecer:

- La **integración social**: es decir, la convivencia entre personas de distintos ingresos, lo que eventualmente podría traducirse en una mayor cohesión social
- La **integración funcional**: esto refiere al acceso a bienes y servicios en el territorio, además de la vivienda.

Los objetivos que persiguen los programas de vivienda mixta pueden cubrir uno o más de los objetivos que se mencionan a continuación:

- Integración social y funcional: potenciar las posibilidades de movilidad social ascendente de los residentes de proyectos de vivienda mixta y frenar realidad de gueto (de estigmatización, segregación y falta de oportunidades) promoviendo el encuentro entre residentes de diversos ingresos y conectado los barrios y sus residentes a la red de servicios y oportunidades que ofrece la ciudad.
- Satisfacer demanda por vivienda integrada socialmente: estimular la producción de vivienda económica por medio de mecanismos de zonificación y subsidios que asegure la provisión equitativa, justa e integrada de vivienda para todos los estratos sociales.

Objetivos específicos (asociados a herramientas específicas):

- Revertir Segregación: recuperar barrios agregando diversidad de vivienda (y de estratos sociales) y usos en desarrollos residenciales altamente segregados y homogéneos socialmente.
- Prevenir Segregación: estimular el desarrollo de vivienda para distintos estratos sociales por medio de mecanismos que favorezcan el desarrollo de proyectos residenciales que oferten vivienda para diversos estratos sociales.
- Sustentabilidad urbana: producir vivienda que cubra a todos los grupos sociales distribuida en forma equilibrada dentro de las ciudades, que considere criterios de acceso a suelo urbano, acceso a equipamiento y servicios y mecanismo de financiamiento de los costos de mantención, asegurando que las unidades de vivienda económica se mantengan accesible en el tiempo, junto con la promoción social y participativa de la comunidad de residentes especialmente de los más vulnerables que asegure sustentabilidad en el tiempo de la vivienda desarrollada.

Como objetivo transversal de la generación de proyectos mixtos es posible identificar la cohesión social, en la medida en que se busca estimular el fortalecimiento de las comunidades residentes

fortaleciendo sus redes de apoyo entre residentes de distintos ingresos y su integración a la oferta de servicios y oportunidades de la ciudad.

Un aspecto clave dentro de los programas de vivienda mixta es la definición de la **escala de integración** que se quiere propiciar.

- **Escala de proyecto:** la mixtura se ejecuta por medio de la inclusión de distintas tipologías de viviendas, de distinto valor y con sistema de tenencia distintos que acojan hogares con realidades sociales y económicas diversas en un proyecto habitacional,
- **Escala de un área o barrio:** lo que se busca garantizar es que dentro de un sector exista oferta de vivienda social y económica en una proporción justa y equilibrada. Estas áreas pueden abarcar la escala de un barrio completo.

En general, se puede establecer que un proyecto, más allá del número de viviendas que posea, es casi exclusivamente residencial, mientras que las intervenciones a nivel de área o barrio incorporan otros usos e inversiones relevantes en infraestructura y servicios.

#### 4. Evaluación de los proyectos integrados

La evaluación de los proyectos de integración resulta clave para determinar su capacidad efectiva de generar integración residencial, social y urbana. Las evaluaciones en la materia enfrentan la dificultad metodológica del denominado “sesgo de autoselección”, consistente en este caso en que personas que residen en este tipo de proyectos son precisamente aquellas que tienen una mayor disposición inicial a la integración social o a vivir con personas de diferentes niveles socioeconómicos.

No obstante lo anterior, existe cierta evidencia que, controlando por dicho sesgo, registra efectos positivos asociados a las comunidades de ingresos diversos. En los residentes de más bajos ingresos, muestran un impacto positivo y significativo en potenciar la movilidad de ingresos e inclusión social. En el caso de las familias de sectores medios, los beneficios asociados a residir en un proyecto integrado, se relacionan más bien con las características del entorno, la buena localización y el menor precio de las viviendas. Los atributos que valoran son calidad de la vivienda y atributos del entorno, y la diversidad es vista como un elemento propio de todo desarrollo de vivienda. (Chetty, Hendren, Kline, & Saez, 2014; Rothwell, 2015; Galster, Andersson, Musterd, & Kauppinen, 2008; Hedman & Galster, 2013), (Chaskin, 2009).

Cabe destacar que la evaluación de este tipo de proyectos lleva asociada una serie de dificultades. En primera instancia, en general, la selección de los usuarios de proyectos de integración no es aleatoria, sino que responde a una auto selección. En consecuencia, resulta imposible el poder identificar los impactos específicos de los proyectos de integración en los residentes frente a los residentes de otros tipos de proyectos. En segundo lugar, los impactos de los proyectos de integración no son siempre observables en el corto plazo, sino que requieren que transcurra un periodo de tiempo mayor para ser observados.

Se recomienda incorporar al programa una etapa de seguimiento y monitoreo que permita levantar información respecto a los beneficios que los proyectos tienen para las familias que residen en ellos.

## 5. Alcances normativos

Para el caso chileno, la producción de viviendas sociales con un componente de integración social ha estado normada desde el MINVU por una serie de instrumentos legales que han ido evolucionando hacia la incorporación de exigencias que resguarden tanto la calidad de las viviendas, como su localización y acceso a servicios. Por otra parte, estos han ido ampliando el espectro de población que es elegible para ser beneficiada con este tipo de subsidios.

La tabla a continuación resume las principales características los Llamados a Concurso en condiciones especiales para Proyectos de Integración Social (PIS) del DS N°1 de 2011, cuyo primer llamado fue el año 2012, el DS N°116 y el DS N°19, los que han normado la implementación de los proyectos integrados.

Tabla 2 Comparación de los DS N° 1 (Llamados especiales) de 2011, DS N° 116 de 2014 y DS N° 19 de 2016, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Nombre	Llamados a Concurso en condiciones especiales para Proyectos de Integración Social (PIS) En el marco del DS N°1 y D.S. N° 49	Decreto Supremo N° 116	Decreto Supremo N° 19
Año	2012 (primer llamado)	2014	2016
Monto máximo de subsidio base	<b>Familias Vulnerables:</b> Hasta 700 UF (si son casas) hasta 750 UF (si son deptos.). <b>Familias Sectores medios (se determina según Art. 64 y 67 del DS N° 1):</b> Título I tramo 2: 400 UF promedio. Título II: 300 UF promedio	<b>Familias Vulnerables:</b> Hasta 700 u 800 UF, dependiendo de la zona de emplazamiento y valor de la vivienda. <b>Familias de Sectores medios:</b> Entre 125 y 525 UF, dependiendo de la región en la que se ubique y valor de la vivienda.	<b>Familias Vulnerables:</b> Hasta 800 o 900 UF según la zona de emplazamiento <b>Familias de Sectores medios:</b> 125 a 275 UF para viviendas de hasta 2200 UF; y desde 140 hasta 287, 337 o 412 UF según la zona de emplazamiento y valor de vivienda
Bonos de Integración Social	No hay bono de integración social para familias vulnerables. <b>Familias emergentes (sectores medios-bajos con capacidad de endeudamiento):</b> Subsidio de 200 UF. <b>Familias de sectores medios:</b> Subsidio de 200 UF.	<b>Familias Vulnerables:</b> Bono es equivalente a la diferencia entre el precio de la vivienda y el monto de subsidio más el ahorro de las familias. No podrá exceder los 190 o 240 UF según la región.  <b>Familias de Sectores medios:</b> 100 UF.	<b>Familias Vulnerables:</b> Hasta 240 UF (diferencia entre el precio de la vivienda y el monto de subsidio, más el ahorro de las familias, más el bono por captación de subsidios); <b>Familias de Sectores medios:</b> Desde 100 hasta 300 UF según porcentaje de Flia. Sectores medio incluidas
Requisitos de localización	<b>Zonas con acceso a los siguientes servicios de la comuna y sus distancias máximas recorribles peatonalmente:</b> Establecimiento Educacional (pre básica y/o Básica y/o media) a no más de 1000 m. Establecimiento Nivel Parvulario a no más de 1000 m. Establecimiento de Salud (Primario o de nivel superior) a no más de 2.500 m. Vía más cercana al terreno con transporte público a no más de 500 m. Equipamiento comercial, deportivo o cultural (de escala mediana) a no más de 2.500 m. Área verde pública (mayor a 5000 m <sup>2</sup> ) a no más de 1.000 m Vía de servicio o de rango superior a no más de 200 m.	Estar ubicados dentro del límite urbano Estar ubicados dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria. <b>Zonas con acceso a los siguientes servicios de la comuna y sus distancias máximas recorribles peatonalmente:</b> Establecimiento Educacional (pre básica y/o Básica y/o media) a no más de 1000 m. Establecimiento Nivel Parvulario a no más de 1000 m. Establecimiento de Salud (Primario o de nivel superior) a no más de 2.500 m. Vía más cercana al terreno con transporte público a no más de 500 m. Equipamiento comercial, deportivo o cultural (de escala mediana) a no más de 2.500 m. Área verde pública (mayor a 5000 m <sup>2</sup> ) a no más de 1.000 m Vía de servicio o de rango superior a no más de 200 m.	Estar ubicado dentro del límite urbano Estar ubicado dentro del territorio operacional de la empresa sanitaria correspondiente  <b>Zonas con acceso a los siguientes servicios de la comuna y sus distancias máximas recorribles peatonalmente:</b> Establecimiento Educacional (pre básica y/o Básica y/o media) a no más de 1000 m. Establecimiento Nivel Parvulario a no más de 1000 m. Establecimiento de Salud (Primario o de nivel superior) a no más de 2.500 m. Vía más cercana al terreno con transporte público a no más de 500 m. Equipamiento comercial, deportivo o cultural (de escala mediana) a no más de 2.500 m. Área verde pública (mayor a 5000 m <sup>2</sup> ) a no más de 1.000 m Vía de servicio o de rango superior a no más de 200 m.

Fuente: Elaboración propia en base a Decretos Supremos N° 1 de 2011, N° 116 de 2015 y N° 19 de 2016.



## 6. Modelo de vivienda inclusiva en Chile versus Modelo internacional

En el siguiente apartado, se realiza una comparación entre el modelo de vivienda inclusiva en Chile y el modelo internacional, considerando los actores participantes y los instrumentos utilizados.

- **Actores participantes**

Los actores y organismos responsables de diseñar e implementar programas de vivienda inclusiva difieren según la institucionalidad de cada contexto. A continuación, se presenta una comparación entre la realidad chilena y el contexto internacional:

Actores/Organismos responsables	
Chile	Contexto internacional
Ministerio de Vivienda y Urbanismo (lineamientos, financiamiento y articulación). • Se proyecta rol más activo de municipios y gobiernos regionales ( <i>sin implementar, aún pendiente descentralización</i> ). • Se proyecta participación de la comunidad y de organizaciones sin fines de lucro en potenciar las comunidades ( <i>sin implementar</i> ). • No contempla acción privada más allá de la ejecución de programas.	1. Ciudades (lineamientos, articulación y financiamiento parcial). 2. Estados federales (lineamientos y financiamiento). 3. Organizaciones comunitarias (articulación y ocasionalmente fondos). 4. Gobierno federal (fondos para vivienda). 5. Otras agencias públicas (coordinación de programas y aporte de fondos). 6. Fondos de inversión privados y públicos.

Fuente: Elaboración propia.

- **Instrumentos**

En Chile y en el contexto internacional es posible identificar diferentes herramientas utilizadas para alcanzar los distintos objetivos de las políticas de integración social, donde los subsidios para promover la integración (como es el caso del DS N°19) representan una alternativa entre otras disponibles. A continuación, se presenta un contrapunto entre los instrumentos existentes a nivel nacional versus los presentes a nivel internacional, considerando los tres objetivos de los proyectos de integración social presentados en el punto 3. Para el caso chileno se mencionan los instrumentos actualmente vigentes, además de otros incluidos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano y Política de Integración Social emanada del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, que aún no han sido implementados.

Objetivo 1: Revertir segregación existente	
Chile	Contexto internacional
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Programa condominios sociales</b> (considera demolición).</li> <li>2. <b>Programa Quiero Mi Barrio.</b></li> <li>3. <b>Programa de Protección al Patrimonio Familiar (PPPF)</b></li> <li>4. <b>Compensación a municipios con alta tasa de vivienda exenta de pago de contribuciones.</b></li> <li>5. Definición de zonas prioritarias de inversión pública (<i>sin implementar</i>)</li> <li>6. Apoyo a municipios para planes y programas de mejoramiento urbano y de condominios sociales (<i>sin implementar</i>)</li> <li>7. Programas de fortalecimiento de las comunidades (habilitación social, y fondos para administración de condominios sociales) (<i>sin implementar</i>)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Programa de reconversión de centros urbanos segregados- guetos (Estados Unidos): diversificación vivienda, usos, nuevo equipamiento.</li> <li>2. Programa de reconversión de periferia urbana segregada. Regeneración urbana de provisión de infraestructura, equipamiento y transporte (Colombia, Estados Unidos, Francia). Fondos Públicos y Asociación Pública-Privada (Francia, Colombia). Asociaciones públicas-agencias locales de vivienda (Holanda).</li> <li>3. Programa dispersión hogares para desconcentración de pobreza. Ej. MTO (<i>moving to oppotunities</i>) de Estados Unidos.</li> <li>4. Programas de vivienda mixta (obligatoria o voluntaria a través de incentivos) cuyo foco es atraer residentes de mayores ingresos y lograr que aquellos que enfrentan movilidad ascendente encuentren oferta de vivienda en su mismo barrio evitando su éxodo.</li> </ol>

Fuente: Elaboración propia.

Objetivo 2: Evitar/Prevenir nueva segregación	
Chile	Contexto internacional
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Programa de vivienda integración social (DS19):</b> batería de subsidios de vivienda e incentivos.</li> <li>2. <b>Subsidio de Renovación Urbana.</b></li> <li>3. <b>Subsidio de Arriendo.</b></li> <li>4. Programas de fortalecimiento de las comunidades (habilitación social, y fondos para administración de condominios sociales) (<i>sin implementar</i>)</li> <li>5. Incentivo a inmobiliarias para generación de vivienda de interés social (aumento en densidades permitidas en plan regulador) (<i>sin implementar</i>)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zonificación de vivienda inclusiva (obligatoria, obligatoria con incentivos, voluntaria con incentivos) (Estados Unidos ambos modelos; Inglaterra, obligatorio). <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definición de cuotas de vivienda en arriendo y en propiedad para asegurar permanencia de oferta de vivienda a precios asequibles.</li> <li>- Porcentaje rara vez excede el 15% de vivienda para hogares de ingresos bajos.</li> </ul> </li> <li>2. Definición de áreas prioritarias para desarrollo de vivienda mixta (Estados Unidos – California – Nueva York).</li> <li>3. Cuotas de vivienda social obligatorias por municipio (condado) (Francia).</li> <li>4. Vivienda para trabajadores en áreas de altos ingresos y/o alto precios del suelo (Estados Unidos).</li> </ol>

Fuente: Elaboración propia

Objetivo 3: Promover sustentabilidad urbana en el tiempo	
Chile	Contexto internacional
<p>Además de las políticas contenidas en objetivo 2, considera:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Ley de aporte al espacio público</b> que obliga a cualquier desarrollo a compensar/mitigar impacto en movilidad y aportar a planes de inversión en infraestructura y equipamiento (<i>aprobada en Oct. 2016, no efectiva aún</i>)</li> <li>Política de suelo público para promover vivienda mixta y vivienda en arriendo en sectores de ingresos altos (<i>sin implementar</i>)</li> <li>Provisión equitativa de bienes urbanos públicos sustentados en una definición de estándares de accesibilidad a bienes públicos que todo proyecto debe cumplir (<i>sin implementar</i>)</li> <li>Reajuste de suelo para el re-desarrollo que involucre a propietarios y genere vivienda y usos diversos (<i>sin implementar</i>)</li> </ol>	<p>Además de las políticas contenidas en objetivo 2, considera:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Política de captura de plus valor del suelo de desarrollos inmobiliarios (Francia, Italia, España, algunos estados en Estados Unidos) genera ingresos para provisión de infraestructura y vivienda pública.</li> <li>Zonificación áreas prioritarias para desarrollo de vivienda mixta.</li> <li>Establecimiento de “cuota justa” de vivienda social por condado (Estados Unidos).</li> <li>Programas de habilitación social e inclusión laboral de los residentes de proyectos mixtos.</li> <li>Mantener diversidad existente manteniendo stock de vivienda en arriendo o regulando re-venta a valores asequibles para hogares de ingresos bajos.</li> <li>Separación de valor del suelo del valor de la vivienda que asegura precio del suelo se mantiene asequible (Community Land Trust).</li> </ol>

Fuente: Elaboración propia

## 7. Síntesis de principales resultados

En la siguiente sección, se presentan los principales resultados de la revisión de casos internacionales y de los casos visitados en terreno, incluyendo las recomendaciones que se desprenden de la literatura internacional. En base a este análisis, se elaboraron recomendaciones específicas para el contexto chileno. Se incluyen las temáticas de incentivos y obligaciones para los inmobiliarios, localización, diseño, rol del gobierno local, información sobre la condición de integración de los proyectos, selección de los residentes, planes de integración social, administración, participación y organización comunitaria, conflicto entre vecinos y trabajo como mecanismo de integración social.



### Incentivos y obligaciones para los inmobiliarios

La vivienda mixta se puede lograr ya sea a través de la inyección de fondos públicos o bien a través del uso de la normativa urbana (zonificación inclusionaria). Esta última a su vez, puede ser implementada en forma obligatoria o voluntaria a través de incentivos. Entre los incentivos identificados en la literatura internacional se encuentran: apoyo financiero y flexibilización de normas, por ejemplo, relacionadas con la

densidad. Por su parte, entre las obligaciones que se les exigen a los desarrolladores se encuentran valor y control de venta de las viviendas económicas y sociales, compensación tras provisión de suelo público, provisión de infraestructura y captura del valor de suelo.

En los casos internacionales revisados, en términos de financiamiento, se detecta una combinación de aportes públicos y privados. Los inmobiliarios desarrollan sus proyectos facilitados a través de una serie de mecanismos, como son las hipotecas de construcción, créditos, subsidios condicionados a la construcción de cuotas de vivienda económica y aportes en terrenos públicos (cesiones, arrendamientos por tiempos largos o ventas a costo preferencial).

En Chile, **el subsidio de integración opera como un perfecto incentivo para todos los actores involucrados**. Los desarrolladores valoran aumento en velocidad de venta, los grupos medios el beneficio económico y los grupos vulnerables el acceso a proyectos de vivienda de mejor estándar que la vivienda social regular. Se valora claridad de la normativa la cual ha mejorado desde el DS01 al DS116 hasta llegar al DS19.

En cuanto a **las obligaciones para los desarrolladores**, salvo el cumplimiento del porcentaje de vivienda económica, éstas **no son significativas**. Los desarrolladores señalan que no tuvieron que agregar o desarrollar ningún cambio a los proyectos puesto que el interés y la velocidad de venta fue incluso mayor respecto a proyectos regulares. Los requisitos de localización y tamaño son abordables y manejables por los desarrolladores. No se observaron demandas de cambio en estas, salvo en el tamaño de los proyectos, pues para el interés de los inmobiliarios, desarrollo de proyectos más grandes sería deseable no obstante actualmente se acogen al recurso de construir por etapas.

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. El subsidio de integración opera perfectamente como incentivo dando garantía de interés de los desarrolladores por incluir vivienda para hogares vulnerables en los proyectos, no obstante, genera ‘desincentivo a mejorar la oferta’ que debiera ser compensado con una exigencia clara a desarrolladores de una **estrategia de diseño y plan de integración social que demuestre valor agregado** del proyecto residencial para acoger residentes de ingresos diversos.
2. Se recomienda en los llamados a concurso otorgar **puntaje adicional a desarrolladores con experiencia en el desarrollo de vivienda integrada** y/o que éstos justifiquen su ventaja para el desarrollo de proyectos residenciales que otorguen mayores garantías de sustentabilidad urbana y social.
3. Se recomienda **aplicar la Ley de aportes al espacio público a proyectos que contemplen varias etapas** y que por tanto tendrán un impacto mayor en el entorno, específicamente una mayor carga al sistema de servicios locales y de transporte.



## Localización

En la literatura internacional, se pueden identificar **dos alternativas diferentes de localización** de los proyectos integrados, que se relacionan con los objetivos deseados. Éstas pueden coexistir en un mismo programa o política:

1. Proyectos integrados localizados en **áreas centrales**: promover de la diversificación de la vivienda existente, y dar cabida a hogares de ingresos más bajos o para atraer a hogares de ingresos más altos.
2. Proyectos integrados localizados en **áreas periféricas**: revertir homogeneidad social, y satisfacer la demanda de una gama más amplia de hogares de acuerdo a sus ingresos y etapa del ciclo familiar.

En la mayoría de los casos internacionales revisados, los proyectos tenían como objetivo una reconversión de edificios y áreas donde existía vivienda social, y/o áreas centrales deterioradas o con infraestructura y servicios insuficientes que requerían de mayor dinamismo.

Para los proyectos incluidos en el estudio, la normativa actual contempla cumplimiento de criterios de localización. No obstante, la **localización** de éstos – en cuanto a acceso a servicios y cercanía - **no es destacada por los residentes entrevistados como ventaja** o como uno de los factores decisivos para la adquisición de la vivienda.

Si bien se observó que la accesibilidad de los proyectos a equipamiento público es media o de mala calidad – al incorporar la noción de capacidad de carga -, **la percepción de los residentes respecto a la localización es positiva en cuanto son sectores “seguros”**. La conectividad con el resto de la ciudad y/o comuna, es el único aspecto que transversalmente se percibe como mejorable.

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. Promover la integración en áreas centrales de las comunas mediante el uso de mecanismos como bonificación por densidad, desarrollos en terrenos fiscales e incentivos en financiamiento a desarrollos en áreas priorizadas.
2. Fortalecer los criterios de localización del subsidio considerando no sólo distancias lineales sino ajustadas a la red vial (calibradas), incluyendo los rangos de influencia de los distintos tipos de infraestructura en base a literatura nacional e internacional, y conocimiento experto. Los criterios que se establezcan deben estar alineados con los indicadores y estándares de accesibilidad a bienes públicos que emanarán del CNDU al alero de la PNDU.
3. Realizar inversiones complementarias en infraestructura y equipamiento en el caso que se desarrollen proyectos en áreas de extensión urbana o en zonas periféricas que no tengan una buena provisión de servicios. Para ello, es posible coordinar programas públicos e inversión pública ya existente. Por ejemplo, el Programa Quiero Mi Barrio podría conocer cuál es la cartera proyectada de inversiones de un municipio.



## Diseño de los proyectos integrados

En la literatura internacional es posible identificar **factores facilitadores y obstaculizadores de la integración social** en proyectos de vivienda inclusiva. La figura a continuación resume esos aprendizajes.

Figura 1. Elementos de diseño de proyectos integrados que actúan como obstaculizadores y facilitadores de la integración

Factores que desalientan la integración	Factores que favorecen la integración
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Segregación dentro del esquema del proyecto residencial</li> <li>• Viviendas sociales agrupadas</li> <li>• Vivienda agrupadas por precio/tipología</li> <li>• Viviendas sociales segregadas respecto a las de valor de mercado</li> <li>• Sistema de rutas separadas para diferentes grupos de viviendas</li> <li>• Áreas de juego para niños separadas</li> <li>• Zonas de estacionamiento público separadas según tipología de vivienda</li> <li>• Confusión entre el espacio público, semipúblico y privado</li> <li>• Espacio público mal diseñado y mantenido</li> <li>• Uso dominante del automóvil</li> <li>• Vivienda social estigmatizada a través de marcadores visuales</li> <li>• Falta de control en el diseño</li> <li>• No hay habilitación de residentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mezcla de usos</li> <li>• La integración del proyecto en el entorno más amplio</li> <li>• Una mezcla uniforme de tipos de vivienda y tamaños entre los distintos tipos de residentes</li> <li>• Viviendas sociales dispersas por el desarrollo</li> <li>• Integración cuidadosa de diferentes densidades, por ejemplo, de departamentos y casas</li> <li>• Calles compartidas y espacios públicos para vecinos cercanos de diferentes ingresos</li> <li>• Espacio público de alta calidad con fachadas de construcción continuas</li> <li>• Atractivo paisajismo y espacios verdes</li> <li>• Senderismo y ciclismo</li> <li>• Zonas comunes de juegos infantiles</li> <li>• Zonas de estacionamiento público compartidas entre las residentes de distintos ingresos</li> <li>• Tratamiento arquitectónico externo consistente</li> <li>• Uso de guía de diseño, contenido en planes maestros y códigos de diseño para asegurar estándares uniformemente altos</li> <li>• La consulta inclusiva con los residentes y vecinos y el empoderamiento de los residentes existentes.</li> </ul>

Fuente: (Bailey, Haworth, Manzi, Paranagamage, & Roberts, 2006)

En cuanto al diseño en general de los proyectos, en los casos estudiados en Chile, **no se constata preocupación explícita de los desarrolladores** por el tipo e intensidad de interacción que puede suponer vivir en mayores densidades, o por **cómo el diseño puede contribuir o no a una convivencia** más armónica. Para la mayoría de los desarrolladores tampoco parece ser relevante que el diseño aporte a generar movilidad residencial dentro del propio proyecto. La perspectiva del largo plazo o de cómo va a “envejecer” el proyecto no está considerada.

Respecto del estándar de diseño de los proyectos, éstos están compuestos por viviendas que tienen diseño exterior idéntico<sup>2</sup>, lo que impide que las viviendas para familias vulnerables sean estigmatizadas. La normativa actual **prohíbe diferencias en fachadas y terminaciones interiores de las viviendas**, lo que es considerado como positivo.

En los desarrolladores entrevistados no se evidencia una preocupación particular por generar un diseño atractivo en proyectos integrados. La **principal estrategia para atraer a sectores medios consiste en ofrecer proyectos en condominio**, o al menos propiciar que tengan una apariencia de tal.

En cuanto a los espacios comunes de los proyectos visitados, **el diseño es similar al estándar habitual de condominios de clase media**. En general, buena parte de ellos están destinados a estacionamientos, y los juegos infantiles no destacan por su calidad. En el caso chileno, la normativa actual **no contempla la inclusión de usos mixtos** al interior de los proyectos.

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. Promover que los proyectos integrados ofrezcan diferentes tipologías de vivienda, que permitan entregar soluciones personalizadas a familias con diferentes necesidades.
2. Incorporar en el diseño el grado de interacción y dependencia que se prevé que tengan los residentes de los proyectos. Esto implica proyectar los tamaños familiares y el ciclo de vida en que se encuentran las familias.
3. Continuar promoviendo mejoras en diseño exigidas a los proyectos en la normativa, con el fin de que su **calidad sea superior que la de proyectos regulares**, tanto para las viviendas como para los espacios comunes y el equipamiento.
4. Promover el desarrollo de **proyectos integrados de demostración**, que muestren cómo es posible elevar el estándar de diseño, de eficiencia energética, uso de nuevas tecnologías, etc.
5. Promover un **paisajismo atractivo**, con áreas verdes de **mantención económica** y eventualmente abordable para los residentes, y **adaptadas al clima local**. El uso de especies adecuadas a cada clima es clave, pues ello asegura un menor costo de mantención. También es recomendable proyectar áreas verdes de fácil mantención, que incluso podrían ser mantenidas por los residentes, ya sea de forma remunerada o no.
6. **Establecer que todos los proyectos deben contar con una sala multiuso o sede comunitaria**, con el fin de posibilitar el encuentro y organización de los residentes.

---

<sup>2</sup> Excepto en el caso de “Sol de Talagante I”. La normativa actual no permite unidades diferentes dentro de los proyectos integrados.



## Rol del gobierno local

En la literatura internacional, se evidencia que los gobiernos locales cumplen un rol protagónico en el desarrollo de proyectos de integración, para lo cual es clave la voluntad política de las autoridades locales y la capacidad de estos para entender e involucrarse en el desarrollo de los proyectos.

En la normativa chilena de los proyectos de integración **los gobiernos locales no tienen un rol gravitante** en el desarrollo de éstos. El rol del municipio está circunscrito al trabajo que realiza la Dirección de Obras Municipales en la revisión de los proyectos. Otra responsabilidad atribuible a las municipalidades es la aplicación del Registro Social de Hogares, el que permite identificar a potenciales beneficiarios de los subsidios para familias vulnerables. **Los instrumentos de planificación local no son mencionados por los inmobiliarios** como relevantes, ni tampoco se señala que los funcionarios municipales sean parte de otros hitos del proceso.

En relación al financiamiento de los proyectos, **los municipios en general no aportan con recursos ni cumplen ningún rol en la obtención de estos**. En el diseño e implementación de los proyectos **no existe un espacio de negociación donde participe también el gobierno local**. Las municipalidades tampoco participan en la selección de las familias vulnerables beneficiarias de los subsidios.

Desde la perspectiva de los residentes, el municipio no cumple ningún rol relevante en el desarrollo de proyectos de vivienda mixta, ni durante el proceso de postulación ni posterior al traslado a las viviendas.

### Recomendaciones para el contexto chileno

La evidencia internacional documenta los **beneficios de un gobierno local con un rol activo en el proceso** de desarrollo de los proyectos para su éxito y sustentabilidad. Es por ello que se formulan recomendaciones que promuevan al municipio como un actor relevante para estos desarrollos.

1. Como parte de su plan de desarrollo local, los gobiernos locales debiesen **evaluar terrenos de su propiedad que pudiesen servir para el desarrollo de proyectos de integración** o para acupuntura urbana en sectores consolidados.
2. El municipio debiese tener un **rol más activo en la selección de los beneficiarios vulnerables** de los proyectos y no dejar este proceso completamente en manos de los desarrolladores, quienes pueden tender a dejar fuera a los hogares más vulnerables o que no cuentan con trabajo y/o ingresos estables.
3. En relación a los **planes de integración social**, se sugiere que los **municipios se involucren activamente en su ejecución**, estableciendo canales de comunicación y diseñando estrategias para asegurar su presencia a través del diálogo y de la prestación de servicios y vinculando a los vecinos con las redes sociales existentes.



Para la etapa posterior a la llegada de las familias a los conjuntos, surgen las siguientes recomendaciones para los gobiernos locales.

1. **Intermediación de copropiedad inmobiliaria:** dada la alta cantidad de conflictos que se generan producto de la convivencia se sugiere contar con una oficina de intermediación de copropiedad inmobiliaria, que idealmente debiese enfocarse no solo en la resolución de conflictos, sino también en el apoyo en la conformación y seguimiento de los comités de administración, y formación de líderes dentro de los barrios.
2. **Apoyo en la intermediación y capacitación laboral para familias vulnerables:** este punto es relevante, pues el trabajo es uno de los principales factores de discriminación entre grupos medios y vulnerables.
3. **Apoyo a la organización entorno a temáticas de seguridad:** en la mayoría de los conjuntos estudiados, la seguridad es uno de los principales temas que motivan a las personas a reunirse y organizarse, por lo que se sugiere facilitar y apoyar el desarrollo de estrategias de comunitarias de seguridad; por ejemplo, alarmas comunitarias.



### Información sobre condición de integración del proyecto

La literatura internacional establece que, si es que las viviendas para distintos grupos de ingresos son idénticas en términos estéticos y de calidad, no se debe enfatizar la mezcla de ingresos del proyecto al momento de su venta. Sin embargo, es clave que los compradores tengan claridad respecto de todos los acuerdos y contratos sobre el proyecto, lo que incluye la entrega de información respecto a la condición de integración.

De acuerdo al convenio que se establece entre el SERVIU correspondiente y la entidad desarrolladora, ésta debe informar *correctamente* a los postulantes y beneficiarios sobre el proyecto en general<sup>3</sup>, sin especificar si ello incluye informar sobre el mix de ingresos.

Todos los **desarrolladores sostienen que entregan información clara** acerca del carácter integrado del proyecto a las familias de sectores medios. Por parte de los **residentes de sectores medios, la mayoría de ellos relatan que “se fueron dando cuenta” que había “viviendas sociales”, o “casas sin deuda”** una vez que ya estaban viviendo en el proyecto.

### Recomendaciones para el contexto chileno

---

<sup>3</sup> Se establece que ““Recibir e informar correctamente a las personas interesadas en el proyecto, tanto postulantes como beneficiarios, respecto de las características del proyecto, de la tipología del conjunto habitacional (loteo, condominio), de las viviendas disponibles al momento de la consulta, beneficio a los que podría optar y condiciones de financiamiento, entre otros.”

1. **Enfatizar las características de localización, calidad de las viviendas y equipamiento** de los proyectos, e idealmente, destacar algún elemento de diseño que sea lo que diferencie de proyectos similares durante la etapa de comercialización de los proyectos, **en lugar de destacar su carácter integrado.**
2. **Entregar información explícita sobre la existencia de viviendas de diferentes valores** que pueden ser adquiridas mediante distintos tipos de subsidios, y que ésta forme parte del set de información que está en el protocolo de atención de los ejecutivos de venta de los proyectos. Es decir, una vez que las personas interesadas ya se han acercado a la sala de ventas del proyecto – en parte debido a la estrategia de comercialización - es necesario entregar información detallada acerca de la composición del proyecto.



### Selección de residentes

Existe evidencia internacional respecto a diversos criterios de selección de los residentes de los proyectos integrados, entre ellos edad, tamaño del hogar y antigüedad en el sector. Uno de los aspectos más críticos de los proyectos integrados, es que desarrolladores o autoridades locales suelen seleccionar a familias con menores dificultades económicas, dejando fuera a los más vulnerables. En este contexto, surge la necesidad de un apoyo especial para estos grupos.

En los casos chilenos, se destaca la existencia de **algunos casos en que los desarrolladores emplearon criterios explícitos de selección de beneficiarios de familias vulnerables** – como contar con un empleo estable y no tener antecedentes penales, por ejemplo – o bien solicitaron a SERVIU que seleccionara a familias de menor grado de vulnerabilidad entre quienes cumplían los requisitos para postular.

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. **Establecer de manera explícita la imposibilidad de seleccionar a las familias “menos vulnerables de los vulnerables”**, toda vez que cumplan los requisitos de postulación al subsidio correspondiente.
2. **Esto mismo implicaría contar con proyectos con un diseño más atractivo** – para que continúe siendo elegible para familias de sectores medios – **y al mismo tiempo tener un plan de integración social que contemple estrategias diferenciales** y trabajo más intensivo precisamente con quienes requieren cubrir mayores brechas.
3. Impulsar el **rol de los municipios como organizadores de la demanda** por vivienda de grupos de vecinos. Esto se relacionaría con la satisfacción de la demanda por vivienda existente en la comuna donde se localiza cada proyecto, y con el otorgamiento del subsidio a familias vulnerables que eventualmente no serían seleccionadas a través de los filtros utilizados por algunos desarrolladores.



## Planes de integración social

La literatura internacional, recomienda que las actividades de apoyo comunitaria sean incluidas desde las etapas iniciales de los proyectos, considerando un presupuesto asociado para su ejecución. También se menciona como relevante el no realizar distinciones entre residentes según tipo de tenencia o nivel de ingresos.

En el caso chileno, los primeros proyectos que aplican el plan de integración social de acuerdo al esquema establecido en el DS 19 se encuentran actualmente en etapa de implementación, y, por lo tanto, no se cuenta con información acerca de su funcionamiento y efectos.

Entre los **desarrolladores**, algunos **desconfían de la eficacia** de los planes de integración por el **bajo interés** a participar que atribuyen a los residentes de **sectores medios**. De los desarrolladores que creen que el plan de integración es un aporte al proyecto, las opiniones se dividen entre quienes señalan que es más conveniente que la **mayor parte de las actividades sean realizadas antes de la entrega** de las viviendas – pues así se simplifica para ellos cumplir con la asistencia de los residentes –, y quienes creen que las actividades deben ser parte de un **plan de trabajo periódico de mayor frecuencia y que se extienda en el tiempo**.

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. **Enfatizar el enfoque práctico de las actividades del plan de integración**, y promover que la asistencia a éstas comporte un beneficio práctico a los residentes y a la comunidad en su conjunto. En este sentido, la participación activa de los programas municipales es relevante.
2. **Evitar establecer distinciones entre los residentes según su nivel de ingresos**. Si bien puede que se contemple un trabajo más intensivo con quienes lo requieran, es relevante que las actividades de integración social no contribuyan a enfatizar la percepción de diferencias entre grupos sociales.
3. **Levantar información acerca de temas de interés** para los futuros residentes de un proyecto, **de manera previa a la planificación** de las actividades del plan de integración.



## Administración de los proyectos

De acuerdo a la evidencia internacional, la administración de los proyectos tiene un rol central en velar por la sustentabilidad social y económica de estos, lo que requiere de una gestión activa, con presencia local y neutral respecto al nivel de ingresos de los hogares. Adicionalmente, se sugiere que la administración debe velar por la mantención de los espacios públicos y comunes, la vinculación con servicios locales de salud y educación y promover la empleabilidad de los residentes de menores recursos.

Se observa que en la mayoría de los casos chilenos analizados existe una **persona externa** que cumple el rol de administrador, aunque estos no siempre cuentan con presencia local ni están especialmente calificados para esta tarea. En algunos casos, además de este administrador, las familias eligieron un **comité de vecinos** y delegados de cuadra o block que funcionan como contraparte. Excepto en uno, en todos los casos la administración fue percibida como **neutral** en su relación con las familias.

Otro aspecto importante asociado a la administración de los proyectos tiene que ver con el **pago de los gastos** comunes que permiten asegurar la mantención del condominio. El no pago de los gastos comunes es la única situación problemática dentro de los conjuntos que los entrevistados de sectores medios atribuyen explícitamente a los grupos vulnerables, bajo el supuesto que estos no cuentan con los recursos o no tienen la disposición a pagarlos.

En ninguno de los casos se evidencia la presencia de **estrategias ni acciones específicas o diferenciadas** respecto a condominios no integrados para promover la integración y la movilidad social ascendente de los grupos más vulnerables.

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. **Promover y apoyar la elaboración de estrategias diferenciadas** para la administración de conjuntos de vivienda integrados, en la que el objetivo sea no solo la mantención de los espacios físicos y la buena convivencia entre los vecinos, sino que también la integración y movilidad social ascendente de las familias de menores recursos. El subsidio al desarrollo de un Plan de Integración Social incluido en el DS 19 es un gran avance en esta línea.
2. **Potenciar la figura de los administradores**, definiendo claramente roles y funciones. Para esto es necesario **facilitar espacios e instancias de reunión** en la que no se hagan diferencias entre vecinos.
3. **Buscar mecanismos alternativos para financiar la mantención** de los conjuntos de modo de evitar los conflictos entre los distintos tipos de familias y el deterioro de los proyectos debido al no pago de los gastos comunes<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> En esta misma línea la PNUD, propone la creación de un subsidio permanente para financiar los gastos comunes de viviendas de interés social (medida 15).

4. **Promover y facilitar el trabajo conjunto entre administradores y gobiernos locales**, especialmente en lo relativo a vinculación con las redes y servicios locales, formación de liderazgos y capacitación para la vida en comunidad.



### Participación y organización comunitaria

La literatura internacional establece que la participación de los residentes es un tema continuo a lo largo de las implementaciones exitosas de la vivienda de ingresos mixtos, para lo cual resulta clave incorporar la perspectiva de los residentes en todas las etapas de los proyectos. Esto requiere que exista un sistema de transferencia de fondos o un correlato presupuestario que permita asegurar recursos para el fortalecimiento de las organizaciones comunitarias. Respecto a la participación de los grupos más vulnerables, no existe consenso respecto a si se debiesen generar mecanismos exclusivos que promuevan su participación o no.

En **ninguno de los casos chilenos estudiados se evidenció participación de los residentes ni en la etapa de diseño ni durante la ejecución de los proyectos**. Sólo en algunos casos se mencionaron algunas reuniones informativas respecto al diseño del proyecto y el funcionamiento de una copropiedad, las que estuvieron únicamente orientadas a las familias provenientes de sectores vulnerables.

Esta situación cambia una vez que los usuarios ya se trasladan a vivir a los conjuntos. En la gran mayoría de los casos, se observó la **presencia de instancias de comunicación, actividades o acciones de mejora del condominio auto gestionadas por los mismos residentes**, sin distinguir por nivel de ingresos. En este contexto, la principal herramienta de comunicación y organización es la aplicación WhatsApp.

Los principales temas que motivan la participación de los residentes es la **seguridad y la celebración de fiestas** específicas (Navidad, 18 de septiembre, etc.), especialmente dirigida a los niños.

### Recomendaciones para el contexto chileno

La inclusión de un **subsidio para el desarrollo de un Plan de Integración Social en el DS 19** es una importante contribución para la participación de los residentes tanto en el seguimiento de los proyectos como en la promoción de la organización comunitaria.

En esta misma línea, la **PNDU propone medidas** que buscan fortalecer las redes sociales y empoderar a las comunidades para liderar la construcción de su entorno urbano, las que pueden servir de orientación para la promoción de la participación en los proyectos integrados (medidas 16, 17, 18 y 19).

Además, se recomienda:

1. **Capacitar y generar habilidades y conocimientos para la participación**, para que los residentes cuenten

con el liderazgo y las capacidades necesarias para participar de manera efectiva. Se debe velar porque todos los residentes puedan participar en los mismos términos.

2. **Promover la conformación de comités de administración compuestos por vecinos.**
3. Aprovechar la importancia otorgada por los vecinos al **tema seguridad como incentivo para promover la participación** y organización comunitaria, pues un tema levantada “desde abajo”. Al igual que en cualquier otra instancia de participación, se debe evitar estigmatizar los residentes de menores recursos.
4. **Fomentar el trabajo coordinado de las organizaciones de los residentes con el gobierno local**, mediante apoyos concretos—por ejemplo, la articulación con programas locales ya existentes de prevención del delito-, podría implicar la obtención de beneficios relacionados con una mejor calidad de vida, contribuyendo a la integración y a la sustentabilidad futura de los proyectos.



### Conflictos entre los residentes de los proyectos

Con el de evitar los conflictos entre residentes de proyectos integrados, la literatura internacional recomienda evitar cualquier forma de estigmatización hacia los residentes de menores ingresos, ya sea en el diseño, acceso a equipamientos o administración de los conjuntos.

En el caso de los proyectos analizados en Chile, se observa que **los residentes atribuyen los conflictos existentes al hecho de vivir en un condominio, y no a la convivencia con personas de diferentes ingresos**. Si bien existen conflictos, estos no son percibidos por los residentes como fruto de la mixtura social, sino como algo que es propio de la vida en comunidad.

**Sólo el no pago de gastos comunes tiende a ser atribuido a las familias vulnerables en mayor medida**, pero problemas como la falta de supervisión de los niños, los ruidos o el mal uso de los estacionamientos, son explicados por los residentes por la falta de empatía de las personas o a la falta de experiencia de vivir en condominios o edificios.

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. **Incluir** explícitamente dentro de las actividades que debe abordar la administración del proyecto **aquello que generan la mayor proporción de conflictos** - niños sin supervisión, ruidos molestos, uso de estacionamientos -. La administración debiese además **promover el establecimiento de normas diseñadas y aceptadas de común acuerdo entre los vecinos** con el fin de fomentar su cumplimiento.
2. **Desincentivar el no pago de gastos comunes**. Como se mencionó, una de las medidas recomendadas en la PNDU es implementar un subsidio para el pago de gastos comunes, y de este modo, evitar tanto el deterioro de los condominios como disminuir los conflictos asociados a este factor.

3. **Considerar en el diseño de los proyectos la mayor densidad habitacional** a la que estarán expuestas las familias, contemplando la **frecuencia de las interacciones** de ciertos espacios por sobre otros, así como la **capacidad de carga del equipamiento** y los espacios comunes.



### Trabajo como mecanismo de integración social

La literatura internacional reconoce que la falta de trabajo es una de las principales barreras para la integración de los hogares de menores recursos, para lo cual se sugiere contar con una oferta intensiva de servicios sociales orientados a la capacitación e intermediación laboral, además de subsidios temporales al empleo.

**En las entrevistas a residentes** de los proyectos se observa que, tanto en el discurso de las familias vulnerables como de sectores medios el trabajo estable es un elemento que define quiénes son “como uno” o no. **Tener un trabajo, independiente del ingreso que se obtenga, hace parte del grupo.**

Residentes de sectores medios también reconocen en su historia un origen similar al de las familias vulnerables. **Cuando existe rechazo o censura a los vecinos, no es por su nivel de ingresos o su origen social, sino por su estilo de vida, hábitos y costumbres.**

### Recomendaciones para el contexto chileno

1. **Enfatizar el componente laboral de las actividades del plan de integración.** Acciones de capacitación, inserción laboral, apoyo en la búsqueda de empleo, entre otras, deben ser ofrecidas a todos los residentes de los proyectos, especialmente a quienes se encuentran en cesantía prolongada o no han ingresado nunca antes al mercado laboral.
2. **Vincular con las redes locales en materia de empleo** tanto el trabajo de la administración y como la implementación del plan de integración, con el fin de aprovechar recursos existentes y programas en operación.



## Seguimiento y monitoreo de los proyectos

Se sugiere incorporar al programa una etapa de seguimiento y monitoreo que permita levantar información respecto a los beneficios que los proyectos tienen para las familias que residen en ellos. Para esto, es clave contar con una línea base respecto a la situación de las familias previo su traslado a las nuevas viviendas y al estado de mantención de los conjuntos en la que se consideren aspectos como valor y el estado de las viviendas, situación socioeconómica de los beneficiarios, instancias de organización comunitaria, funcionamiento de la administración y vinculación con redes, localización, percepciones de los beneficiarios respecto a seguridad, vivienda y entorno, entre otros.

### 8. Reflexiones finales

**Los resultados de la evaluación cualitativa realizada a siete proyectos de integración social en el marco de este estudio son mayoritariamente positivos, al menos en términos de contribuir al objetivo de prevención de la segregación a escala de nuevos proyectos desarrollados preferentemente en zonas periféricas o de extensión urbana.**

El subsidio resulta ser un incentivo efectivo para los desarrolladores inmobiliarios y también para la demanda de clase media, que no problematiza mayormente el hecho de compartir su proyecto residencial con hogares de menor condición social. Es más, los conflictos que se verifican dentro de los proyectos observados (cuando existen) parecieran asociarse más a la convivencia propia de cualquier proyecto residencial en densidad, que a “conflictos de clase” propiamente tales. Dentro de estos últimos, destacan dos, a los cuales también se hace mención en la literatura internacional. El primero se relaciona con la pretensión de residentes de clase media de erigirse en modelos para los de menor condición social. Esto se ve de cierta forma reforzado por la política habitacional, que entrega un subsidio adicional a las familias de sectores medios para que mejore su disposición a vivir con personas más pobres. La entrega de un apoyo a lugares en vez de a personas (a proyectos de integración en lugar de a hogares de ingresos medios), podría contribuir a fortalecer la provisión de bienes comunes de tipo comunitario, lo que tiene una influencia *per se* sobre el bienestar material de las personas. El segundo conflicto se relaciona con el no pago de los gastos comunes. Eliminar este factor económico de diferenciación es tan importante para el éxito de los proyectos de vivienda inclusiva como cuidar que las fachadas de las viviendas no hagan diferencia entre hogares de distinta condición social. El principio de apoyo a lugares aquí podría materializarse en mejorar la capacidad administrativa de las organizaciones además de disminuir la posibilidad de roce o conflicto debido a este tema.

Por su parte, los proyectos integrados se reconocen como una oportunidad para los grupos de bajos ingresos, sobre todo en términos de acceder a proyectos residenciales de mejor calidad y localización relativa, en comparación con aquellos a los que podrían acceder en el marco de la política regular.



A nivel de diseño, no se verifican fórmulas de éxito que sean unívocas. Manteniendo el principio de fachadas similares, la distribución de las viviendas de distinto valor dentro del conjunto puede variar. Se observaron casos de estudio exitosos y no exitosos tanto con distribución integrada (o al menos de apariencia aleatoria), como también existiendo un patrón de ubicación segmentada de los grupos de menores ingresos. Ahora, debe tenerse en cuenta que no se puede aislar esta variable por sí sola, pues en algunos casos pareció haber existido selección de los beneficiarios vulnerables por parte de los desarrolladores inmobiliarios, lo que impide analizar qué hubiera ocurrido con un determinado patrón de ubicación de no mediar dicha selección. Al respecto, la recomendación es generar mayores mecanismos de control para impedir esta práctica. Un elemento de diseño que parece relevante para facilitar la convivencia dentro de los conjuntos analizados refiere a los espacios comunes. Mientras más alta sea su calidad y menor su costo de mantención, más probable es que efectivamente se constituyan como espacios de encuentro y no de conflicto.

Como se mencionó al inicio de esta sección, los proyectos integrados analizados en general se ubican en zonas periféricas o de extensión urbana, que si bien cumplen con criterios de cercanía a servicios e infraestructura urbana básica, no destacan especialmente por sus atributos urbanos, salvo por la seguridad y tranquilidad de los sectores donde se ubican, según la percepción de sus residentes. En vista de lo anterior, queda pendiente el desafío de hacer más exigentes los criterios de localización que deben cumplir los proyectos (por ejemplo introduciendo además del criterio de distancia el de capacidad de carga de la infraestructura), o bien proponerse directamente como objetivo el generar proyectos ubicados en áreas centrales, lo que debiera estar asociado a una batería de instrumentos más compleja, más allá de la mera entrega de subsidios de vivienda, en el marco de una política de integración más amplia. La experiencia internacional es rica en la descripción de distintos mecanismos que pueden implementarse en esa línea. Este elemento es destacado por la evidencia internacional, en la medida que la mixtura social resulta más indiferente para los grupos de mayores ingresos mientras mayores sean las ventajas y mejores los atributos del entorno de los proyectos integrados.

Algunas recomendaciones que se desprenden para el contexto chileno a la luz del trabajo realizado, distintas de las mencionadas más arriba, son las siguientes:

- Involucrar a una mayor diversidad de actores en todas las etapas asociadas al desarrollo de proyectos residenciales integrados. La experiencia internacional insta a incorporar más activamente a otros actores además del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como son municipios, ONGs y la propia comunidad.
- Generar mecanismos específicos para promover que los desarrolladores inmobiliarios generen valor agregado asociado a los proyectos integrados. Factores especialmente sensibles sobre los cuales podrían introducirse incentivos u obligaciones refieren a la calidad de los espacios comunes y también a la incorporación de una diversidad de tipologías y tipos de familias e ingresos dentro del proyecto.
- Hacerse cargo de la relevancia que tiene el trabajo como facilitador de la integración social bajo la percepción de los residentes entrevistados, promoviendo un rol activo de la administración, el gobierno local y otras entidades (ONGs por ejemplo) para favorecer la capacitación y empleabilidad de los hogares de menores ingresos dentro de los conjuntos integrados

- Perfeccionar la información que se entrega a los residentes del proyecto. No es necesario enfatizar la condición de integración del mismo, pero sí comunicar la existencia de viviendas de distinto valor.
- Maximizar el potencial de los planes de integración introducidos por el DS N°119, enfatizando el enfoque práctico de las actividades del plan de integración, las cuales deben estar alineadas a los intereses de los residentes, sin introducir distinciones según su nivel de ingreso.
- Promover la elaboración de estrategias de administración diferenciadas para proyectos integrados, que aborden temas como la mantención de los espacios colectivos dentro del proyecto y el financiamiento de los gastos comunes, la regulación de la convivencia y el fomento a la movilidad social ascendente de los grupos de bajos ingresos.
- Construir un instrumento que registre la situación inicial de los residentes y los proyectos residenciales, así como también los cambios experimentados en el tiempo, considerando un grupo de control, con miras a fortalecer la evidencia a favor de este tipo de conjuntos y perfeccionar sus debilidades.

**Los proyectos residenciales integrados podrían proponerse, además de la prevención de la segregación, los objetivos de reversión de segregación y promoción de la sustentabilidad urbana, en la medida que se articulen con otros instrumentos, en el marco de una política de integración de amplio espectro.**

Desde 2014 Chile cuenta con los lineamientos para una Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) que considera entre sus cuatro ejes centrales el desarrollo de una política de integración social. Al compararlos con la experiencia internacional se puede concluir que el foco de integración social descrito por la PNDU se acerca mucho a lo que se hace y se promueve en el contexto internacional. No obstante, en el caso de Chile el déficit está en los instrumentos o herramientas y el número y tipo de actores que dan cuerpo a dichos lineamientos u objetivos. Este es precisamente el aporte que realiza el CNDU al proponer medidas que dan cuerpo a los grandes lineamientos definidos en la política, involucrando más actores y herramientas concretas, entre ellas una política de suelo para integración social. La aprobación de estas propuestas e implementación son críticas para avanzar en el desarrollo de ciudades diversas, equitativas y participativas (CNDU, 2015).