A

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE CIENCIAS FÍSICAS Y MATEMÁTICAS
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA INDUSTRIAL

POLÍTICA DE ARRIENDO EN CHILE: ANÁLISIS DE LA PÉRDIDA DE SUBSIDIOS ASIGNADOS POR NO USO EN LA REGIÓN METROPOLITANA (2013 – 2021)

TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN GESTIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS

PAMELA FRANCISCA GONZÁLEZ TORNERO

PROFESORA GUÍA:
MARÍA PÍA MARTÍN MUNCHMEYER

MIEMBROS DE LA COMISIÓN:
MARÍA FERNANDA MELIS JACOB
EDUARDO CONTRERAS VILLABLANCA

SANTIAGO DE CHILE
2021

RESUMEN DE TESIS PARA OPTAR AL GRADO DE MAGÍSTER EN GESTIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS

Por: Pamela Francisca González Tornero
Fecha: julio 2021
Profesora guía: María Pía Martín Munchmeyer

POLÍTICA DE ARRIENDO EN CHILE: ANÁLISIS DE LA PÉRDIDA DE SUBSIDIOS ASIGNADOS POR NO USO EN LA REGIÓN METROPOLITANA (2013 – 2021)

A fines del año 2013, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) diseñó el Decreto Supremo 52 (DS 52), que crea el primer subsidio de arriendo en Chile. Éste comienza a operar durante el 2014 y consiste en que el valor del arriendo se comparte entre el beneficiario y el Estado. Hasta entonces, la política habitacional del país enfrentaba el déficit sólo mediante la vivienda en propiedad, y prácticamente en exclusiva para las familias más vulnerables de nuestro país.

En términos generales, el apoyo regular de este subsidio estatal consiste en un aporte mensual de 4,9 UF ($145.124 al 1 de junio de 2021)[1], para el pago del alquiler de una vivienda ofrecida en el mercado de arriendo. De este modo, la persona beneficiada debe pagar la diferencia (copago) hasta completar el valor total del arriendo que no puede exceder a11 UF en las comunas en general y a 13 UF en las comunas del país con valores más altos de arriendo, como todas las de la Región Metropolitana. (Minvu, 2021).

En Chile - desde enero de 2014 a marzo del 2020 - se han perdido 27.118 subsidios de arriendo, mientras que en la Región Metropolitana (RM), entre las mismas fechas, se han perdido por no uso 8.690 de 11.486. Las personas que han obtenido el subsidio a nivel nacional son 46.190 y sólo lo han aplicado 19.072, lo que equivale al 41%. En la Región Metropolitana sólo un 24% (2.796) ha recibido la transferencia monetaria para completar el monto de su arriendo. (Observatorio Urbano, 2020)[2]. De este modo, el propósito de esta investigación es identificar las causas que determinan en las personas que han postulado al subsidio de arriendo en la RM, que una vez seleccionadas, pierdan el beneficio por no uso.

El diseño metodológico seleccionado es de tipo cuantitativo para lo cual se construyó la encuesta descriptiva: Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo (González Tornero, 2020), aplicada a 3.079 beneficiados. La muestra se seleccionó de manera aleatoria en base al universo compuesto por los(as) beneficiarios(as) de la RM que, de enero de 2014 a marzo de 2020, no habían usado este aporte del Estado.

Los resultados más importantes muestran que: 1. El valor del arriendo de la vivienda encontrada es más alto de lo que el programa establece; 2. Los y las arrendadores(as) cuando conocen los documentos que tienen que presentar, desisten; 3. No han podido encontrar una vivienda cuyo valor pudieran seguir pagando en caso de perder el subsidio; y 4. El 30% de las personas que ha obtenido el subsidio, no sabe que cuenta con el beneficio.

---

[1]UF es una unidad de cuenta usada en Chile, reajustable de acuerdo a la inflación. Desde el año 2013 a la fecha se han implementado una serie de reformas al diseño original en relación a la población objetivo, duración y montos. Primero, la reforma del año 2016, amplía la cobertura a todos(as) los(as) hogares con jefes(as) de hogar mayor a 18 años, allegados(as) o arrendatarios(as), pertenecientes al 70% más vulnerable de la población. Segundo, el tope mensual del aporte comenzó con 3 UF y hoy la cifra aumentó a 4,2 UF. El tope del valor del arriendo ha aumentado de 8,6 UF a 11 o 13 UF, dependiendo de la zona geográfica en la que se emplaza la vivienda arrendada con subsidio.Valor UF: $29.617 al 1 de junio de 2021. Obtenido de https://www.sii.cl/valores_y_fechas/uf/uf2021.htm.
[2]Estadísticas de inclusión del programa de subsidio de arriendo desde el año 2014 hasta marzo 2020, por región.

DEDICATORIA

A Cristián del Campo Simoneti S.J., que confió en yo que podía ser un aporte para superar la pobreza en Chile y América Latina; y a María Pía Martín Munchmeyer, por creer en mí y aceptar ser mi profesora guía de manera generosa y estricta, hasta lograr que me convirtiera en Magíster en Gestión y Políticas Públicas de la Escuela de Ingeniería de la Universidad de Chile. Sin ambos no estaría aquí. Siempre los recordaré con gratitud; y es a él y a ella a quienes dedico mi tesis, que se realizó con la esperanza de contribuir a la política habitacional de nuestro querido y emergente país.

Y a mis papás, Patricio y Vilma, por su entrañable esfuerzo para que lograse ser la persona que soy hoy. A mi papá y a mi mamá les debo todos mis logros, como mi amor por Chile, por el servicio público y la justicia; por tanto, mi tesis también les pertenece.

TABLA DE CONTENIDO

1 Introducción

6 1. El rol del Estado en el arriendo en Chile frente al sueño de la casa propia

6 1.1 El arriendo en el déficit habitacional cualitativo | allegamiento y hacinamiento

10 1.2 Antecedentes del incentivo estatal al arriendo bajo una cultura de la casa propia

18 1.2.1 Portal de información

19 1.2.2 Demanda y oferta del subsidio al alquiler en Chile

25 2. Descripción y evolución del subsidio de arriendo

28 2.1 Política habitacional en Chile | subsidios a la vivienda

30 2.2 Experiencia Internacional

37 2.2.1 Modelo Holandés

38 2.2.2 Modelo Inglés

39 2.3 Qué origina el subsidio de arriendo en Chile

40 2.4 Subsidio de arriendo DS 52 | Línea de tiempo 2013 al 2020

44 2.4.1 Cómo funciona el subsidio de arriendo

45 2.4.2 Requisitos generales para postular

47 2.5 Aplicación subsidio de arriendo | A ocho años de su existencia

56 3. Diseño de investigación

56 3.1 Pregunta de investigación

56 3.2 Metodología de investigación

TABLA DE CONTENIDO

59 4. Resultados

59 4.1 Caracterización de las personas que no usan su subsidio de arriendo | según encuesta exclusiva para el presente estudio

64 4.2 Y ¿por qué no hacen uso de su subsidio de arriendo?

72 4.3 Reconocimiento del subsidio de arriendo

73 4.4 Análisis de resultados

77 Conclusión

80 Anexo 1

82 Anexo 2

84 Anexo 3

86 Anexo 4

89 Anexo 5

91 Anexo 6

93 Anexo 7

99 Bibliografía

ÍNDICE DE TABLAS

7 **Tabla 1.** Déficit por comuna | Región Metropolitana

16 **Tabla 2.** Tenencia de vivienda según Casen 2017. Total país (miles)

22 **Tabla 3.** Aplicación durante los años 2017 y 2018

23 **Tabla 4.** Cambios en los beneficios del subsidio de arriendo (2014-2018)

23 **Tabla 5.** Valor de la vivienda a arrendar y máximo de subsidio mensual 2021

25 **Tabla 6.** Distintas versiones del subsidio de arriendo en Chile

27 **Tabla 7.** Tasa de aplicación subsidio DS 52, según año de postulación

35 **Tabla 8.** Tenencia de vivienda en ciudades de países desarrollados | 2009

36 **Tabla 9.** Resumen de casos (Centro UC políticas públicas, 2018)

46 **Tabla 10.** Cambios en los requisitos para postular al subsidio de arriendo (2014-2018)

55 **Tabla 11.** Postulaciones hasta marzo de 2020 | chilenos(as) y extranjeros(as)

58 **Tabla 12.** Diseño muestral Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo

ÍNDICE DE GRÁFICOS

12 **Gráfico 1.** Porcentaje de hogares | viviendas en arriendo por país

14 **Gráfico 2.** Cantidad de publicaciones por precio de arriendo según portal web

15 **Gráfico 3.** ¿A través de qué medio ha buscado/buscó vivienda para arrendar? Porcentaje del total de menciones

15 **Gráfico 4.** Porcentaje de hogares arrendatarios en Chile según formalidad y quintil de ingresos | autónomo nacional

16 **Gráfico 5.** Tenencia de vivienda en Chile | Casen 2011

17 **Gráfico 6.** Apoyo del Estado a viviendas sin deuda por edad 2013

20 **Gráfico 7.** Ingresos anuales mercado Multifamily

20 **Gráfico 8.** Ofertas disponibles en unidades

27 **Gráfico 9.** Niveles de hacinamiento antes y después de la aplicación del subsidio

27 **Gráfico 10.** Porcentaje subsidio de arriendo v/s total de subsidios otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) a nivel nacional

28 **Gráfico 11.** Subsidios asignados total 2020 – 2021

29 **Gráfico 12.** Bajos impuestos a la propiedad | elevadas ayudas a la compra de vivienda

47 **Gráfico 13.** Estado de pago país | subsidio de arriendo de enero 2014 a marzo 2020

47 **Gráfico 14.** Estado de pago país | subsidio de arriendo comunas Región Metropolitana de enero 2014 a marzo de 2020

48 **Gráfico 15.** ¿En cuál de las siguientes situaciones se encuentra actualmente?

49 **Gráfico 16.** ¿Por qué razón no ha iniciado aún la búsqueda de su vivienda?

50 **Gráfico 17.** ¿Por qué razón no se ha decidido aún por una vivienda?

50 **Gráfico 18.** ¿Cuál de estos requisitos es el que no cumple la vivienda?

ÍNDICE DE GRÁFICOS

51 **Gráfico 19.** ¿Cuál de las siguientes alternativas representa la razón o motivo por el cual no ha aplicado su subsidio?

52 **Gráfico 20.** Si usted ha comenzado a buscar una vivienda para arrendar a través del subsidio de arriendo ¿Cuál de las siguientes alternativas representa la razón o motivo por la cual no ha aplicado su subsidio?

52 **Gráfico 21.** Razones por las cuales no se ha encontrado una vivienda que cumpla con los requisitos del programa:

53 **Gráfico 22.** ¿Qué medio(s) ha utilizado o utilizó en la búsqueda de una vivienda para arrendar?

54 **Gráfico 23.** Tasa de aplicación a nivel nacional

60 **Gráfico 24.** ¿Cuál es su situación actual?

61 **Gráfico 25.** Actualmente usted vive

62 **Gráfico 26.** Distribución porcentual por comuna

63 **Gráfico 27.** Rango de edad

64 **Gráfico 28.** ¿En estos momentos usted se encuentra?

65 **Gráfico 29.** Si usted aún no ha comenzado a buscar vivienda, ¿cuál o cuáles son los motivos que le han impedido hacerlo?

66 **Gráfico 30.** ¿Cuál o cuáles han sido sus principales problemas a la hora de buscar una vivienda?

68 **Gráfico 31.** ¿Cuál o cuáles características del programa han sido impedimentos para que usted use el subsidio?

69 **Gráfico 32.** ¿Qué aspectos cree le facilitarían a usted encontrar una vivienda y hacer uso del subsidio?

71 **Gráfico 33.** Usted sabe que obtuvo el subsidio de arriendo del Ministerio de Vivienda

72 **Gráfico 34.** Si usted tuviera que relacionar el haber obtenido el subsidio con una palabra o frase, ésta sería:

INTRODUCCIÓN

La presente tesis tiene por objetivo conocer la aplicación del subsidio de arriendo en la Región Metropolitana de Chile, en el entendido de que se trata de una alternativa proporcionada por el Estado, reconocida a nivel mundial para mejorar la habitabilidad de la ciudadanía. De este modo, se realizó este estudio con el fin de comprender ¿por qué anualmente se dejan de cobrar tantos subsidios de alquiler?

Desde enero de 2014 a marzo del 2020 se han perdido en el país 27.118 subsidios de los 46.190 otorgados, mientras que en la Región Metropolitana y entre las mismas fechas, 1.720 de 2.368 en el año 2014; 537 de 755 en el año 2015; 1.889 de 2.551 en el año 2016; 1.599 de 2.139 en el año 2017; 1.227 de 1.632 en el año 2018; 1.291 de 1.614 en el año 2019, y 427 de 427 en el año 2020[3].

El apoyo estatal al alquiler a la clase media ha sido prioridad para ambos gobiernos del presidente Sebastián Piñera, creándose en su primera administración (2010-2014), y tal como lo precisa el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en su ficha de definiciones estratégicas del actual período 2018 - 2022 (Formulario A0), está presente en su generalidad en nueve de los trece objetivos estratégicos, y explícitamente en el número seis que se refiere a "incentivar y diversificar la oferta de arriendo con apoyo y/o colaboración del Estado, promoviendo procesos de densificación urbana equilibrada". (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2018 - 2022)[4].

Chile ha reducido significativamente el déficit habitacional a través de una sostenida política de vivienda con interés social, que canaliza subsidios a la demanda desde inicios de los años ochenta. Para el caso del decil[5] de ingresos más bajo, el déficit disminuyó de un 53,4% a un 19% de los hogares entre 1990 y 2006. La entrega en propiedad de un subsidio directo (voucher) a las familias, a través de un sistema único de puntaje que reconoce la vulnerabilidad social y el esfuerzo de ahorro, ha apuntalado una incesante producción de vivienda social por parte de empresas privadas. Esta política ha favorecido de forma preferente al quintil de hogares más pobres, los cuales hoy acceden a la casa propia prácticamente sin costo. (Blanco, Muñoz, & Vicente, 2014).

En cuanto a la dinamización activa del mercado y las transacciones con agentes privados para garantizar el acceso a la casa propia, el Estado chileno ha tenido un papel importante (Hidalgo et al.,2016), donde se ha promovido una producción masiva de viviendas por parte del sector privado de la construcción (con subsidio Minvu)[6]. El modelo de política de vivienda social – entendida como aquella facilitada por el Estado por medio de algún subsidio – ha posibilitado que el país, en comparación con sus pares de América Latina, sea de aquellos con tasas más bajas de déficit habitacional, es decir, una política exitosa en términos cuantitativos. (Link, Toro, Valenzuela, 2018).

---

3 En total 8.690 personas no han usado su beneficio estatal (de los 11.486 postulantes(as) beneficiados(as)).

4 Es posible que el no uso de subsidios en el año 2020, se deba a que estaban recién seleccionados los(as) beneficiarios(as), ya que la muestra de ese año es de enero a marzo (y no de enero a diciembre).

5 La metodología vigente del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, indica que las familias que pertenecen al primer decil representan a la población en situación socioeconómica más vulnerable, mientras que el décimo, a la población de mayores ingresos.

6 Minvu no construye directamente, lo realiza mediante entidades patrocinantes que postulan a los subsidios de construcción. Estas entidades tienen como objetivo dar asistencia técnica, mediante una persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, cuya función es la desarrollar proyectos habitacionales y patrocinar grupos de postulantes(as) al subsidio habitacional.

Vale destacar que América del Sur recibió en varias oportunidades recomendaciones de organismos internacionales para diseñar programas de fomento al alquiler, siendo Chile el pionero de la zona. En el año 2013 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo diseñó el Decreto Supremo 52, que rige al subsidio de arriendo, el que comenzó a operar a partir del año 2014. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio Minvu, 2018).

De este modo, el subsidio estatal consiste en un aporte mensual en UF (4,2), para el pago del arriendo de una vivienda del mercado. Por consiguiente, la familia beneficiada debe pagar la diferencia hasta completar el valor total del arriendo (que no supere las 11 UF). El Minvu deposita al arrendador(a) de la vivienda y desde un comienzo, el objetivo del programa ha sido entregar un apoyo por un tiempo determinado, que responda a las necesidades demovilidad social, laboral y habitacional por parte de familias allegadas o que actualmentese encuentran arrendando. (Selman, 2020).

Se trata de una de las principales innovaciones en materia de política habitacional de los últimos años en nuestro país. Hasta entonces, los programas de subsidio entregados por el Ministerio de la Vivienda estaban destinados a la adquisición o bien para la mantención o mejoramiento de éstas. (Libertad y Desarrollo, 2019).

Por este motivo, se considera una política exitosa al menos hasta el año 2015, cuando existía un déficit habitacional cuantitativo de 391.546 viviendas, es decir, un 30% menos que en la medición de 1996 según datos de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen)[7]. Sin embargo, el déficit volvió a experimentar un alza significativa en el año 2017. (Centro UC Políticas Públicas, 2019 en base a información del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, 2018).

El subsidio de arriendo en Chile se encuentra inmerso en las políticas de suelo para la integración social en el marco de la Política Nacional de Desarrollo Urbano del año 2014. Por tanto, tiene como fin incentivar el acceso a la vivienda a grupos de familias en lugares con alta densidad, en zonas residenciales cuyas viviendas estén en mejores condiciones de equipamiento, con tal que compensen el mayor valor del suelo. (Razmilic, 2015). Lo anterior prosperó tímidamente recién en los años 2020 y 2021, con la creación del Banco de Suelos Públicos. (La Tercera, 2020).

En cuanto al apoyo del Estado a la “casa propia”, en el Economic Survey 2012 para Chile, la OCDE señalaba que nuestro país promovía excesivamente la tenencia en propiedad (subsidios dirigidos y políticas generales), pudiendo distorsionar el comportamiento de los hogares (OCDE 2012; citado por Razmilic, 2015). Lo anterior produciría un efecto en la estructura de tenencia que se puede corroborar en el hecho de que en los quintiles de menores ingresos - aproximadamente la mitad de los casos - corresponden a viviendas a las que se accedió con ayuda de subsidios habitacionales. (CChC 2014, citado por Razmilic, 2015).

[7] La Encuesta es realizada por el Ministerio de Desarrollo Social y Familia con el objetivo de conocer periódicamente la situación de los hogares en situación de pobreza y de aquellos grupos definidos como prioritarios por la política social.

Existe un aumento constante en el porcentaje de las familias que arriendan, tanto según los resultados de la Encuesta Casen 2017, como la VIII Encuesta de Presupuestos Familiares del INE[8]. Esto, tomando en cuenta todos los quintiles de ingreso, pasando de un 20% en el 2012 al 25% en el 2017. En esta línea, los(as) postulantes(as) al programade alquiler del Estado han aumentado en 27,8% en promedio desde el año 2014 y del total seleccionados a nivel país, poco más del 40% logran usar su subsidio, todo lo cual expone la necesidad de mejorar la aplicabilidad. (Rojas, 2019).

El aporte permite dar una solución transitoria inmediata, y su inspiración se basa en la vivienda además del "techo" como un servicio que da la oportunidad de acercarse a la geografía de oportunidades, como vía de integración territorial y social. No obstante, pese a que se trata de un programa que permite mayor flexibilidad que una solución en propiedad, un 14% postula en una comuna diferente a la de su residencia y sólo un 1,81% se mueve de región. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu, 2014).

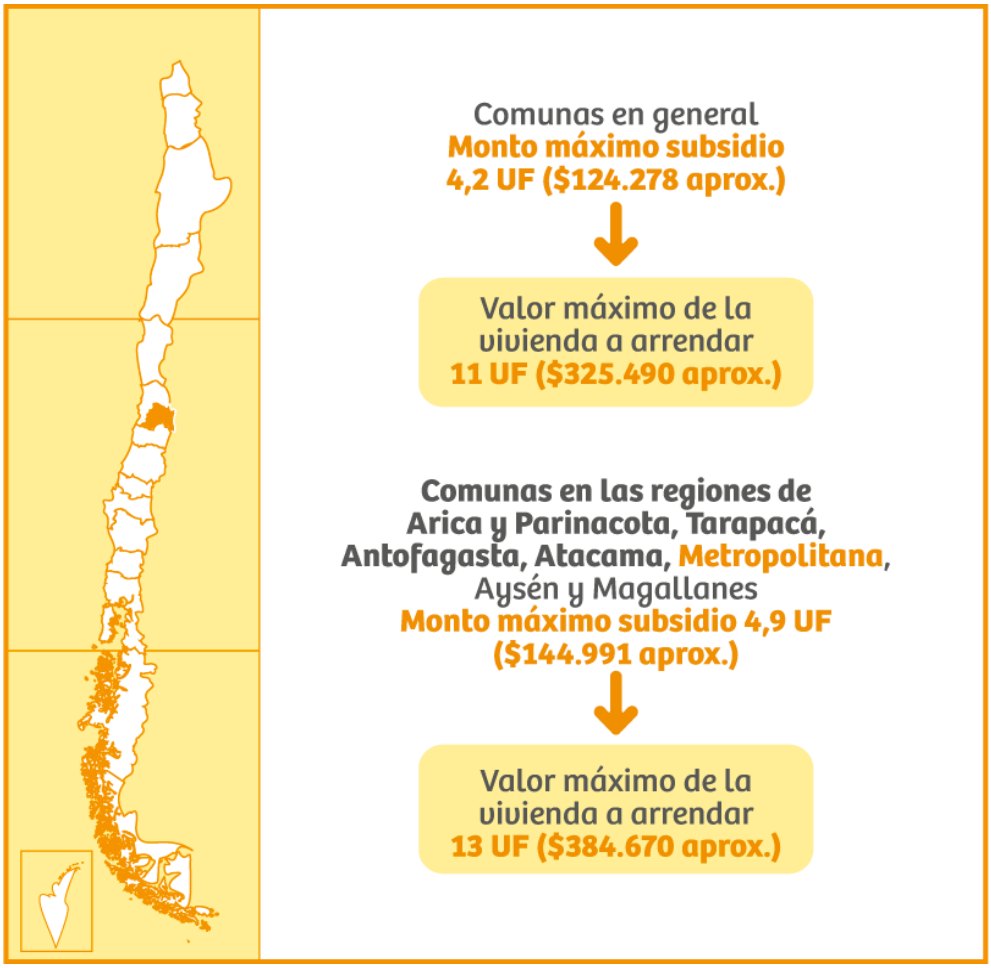
En este sentido, el objetivo general de la presente investigación se centra en identificar las causas por las cuales se ha perdido tres veces el número de subsidios de arriendo usados en la Región Metropolitana, desde el punto de vista del beneficiario(a). Por tanto, el presente estudio pretende conocer qué determina en las personas que han postulado al subsidio de arriendo en la RM, que una vez seleccionados como titulares del beneficio, no lo usan. El hecho de que no les alcance el dinero para arrendar, que previo a este estudio parecía ser la primera respuesta, para efectos de esta investigación no es 100% satisfactorio, por tanto los objetivos específicos son: 1. Reconocer las variables que explican que una persona no logre arrendar en la RM con subsidio de arriendo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y 2. Identificar si existen características no consideradas en investigaciones anteriores que se pudiesen asociar al no uso del subsidio.

Se ha elegido para el presente desarrollo investigativo optar sólo por el subsidio de arriendo regular, ya que además de ser el más masivo, se constituye en la base para los llamados especiales de alquiler, ya sea, entre otros, para adultos mayores, la clase media afectada por la crisis económica a causa del Covid, para personas en situación de hacinamiento, y de asignación directa, como el que se otorga, por ejemplo, a familias en riesgo o que transitan del campamento al barrio.

El subsidio de arriendo regular es un aporte temporal que entrega el Estado a familias que pueden realizar un pago mensual por el arriendo de una vivienda. Las familias beneficiadas reciben un subsidio total de 170 UF ($5.030.300 aprox.), el que se entrega de manera mensual con un tope y podrá ser utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de 4 años, renovable a 4 más. De esta forma, las familias deben solventar mensualmente una parte del valor del arriendo de la vivienda, porque la otra es pagada con el subsidio obtenido.

Vale destacar que este aporte del Estado permite el cambio de vivienda a cualquier región del país y postular, en un futuro, a un subsidio para comprar una vivienda.

[8] Es una encuesta socioeconómica aplicada a hogares, cuyo propósito es recopilar información sobre gastos en los que estos incurren y los ingresos que perciben en un período de tiempo determinado. Actualmente, su trabajo de campo tiene una duración de un año calendario, tiempo durante el cual se recolecta información en todas las capitales regionales del país y sus principales zonas conurbadas. Su información se produce cada cinco años por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE).



Fuente: Minvu, mayo 2021
*Se calculó el valor en pesos, tomando la UF a $29.590.

El diseño metodológico aplicado se realizó mediante una encuesta con la finalidad de recabar netamente información con fines descriptivos, para lo cual se utilizó como referencia el Informe Encuesta a Beneficiarios(as) del Subsidio DS 52. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu, 2014), Informe Diagnóstico Aplicación Subsidio de Arriendo 2016 - 2017 (Serviu RM, 2018); y Encuesta a Beneficiarios(as) Subsidio DS 52 (Centro de Estudios Ciudad y Territorio, Minvu, 2018).

La muestra de Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo (González Tornero, 2020)[9], se obtuvo a partir de un universo compuesto por 8.690 beneficiarios(as) del programa (DS 52) en la RM, que no han aplicado el beneficio desde el año 2014 a marzo de 2020.

La base se depuró, tomando en cuenta el email de cada beneficiario, descartando los erróneos. De este modo, de los(as) 8.690 beneficiarios(as) que no habían aplicado el subsidio hasta marzo del año 2020, sólo 3.079 personas contaban con un correcto correo electrónico de contacto, por tanto a ellos se les envió la encuesta.

[9] Encuesta realizada por la tesista exclusivamente para su estudio de caso.

Para obtener una muestra representativa que permitiera realizar un análisis robusto a partir del número de respuestas, se requería que contestaran al menos 344 personas, esto es, considerando un margen de error de ±5% y un nivel de confianza del 95%.

Vale destacar que la encuesta realizada en marzo del año 2020 fue respondida por 437 personas, lo que equivale a un margen de error de ±4% y un nivel de confianza del 96%. Con respecto a la tasa de respuesta, se trata del 14%, lo que es considerado un número suficiente para obtener estadísticas descriptivas.

A continuación, se presentan cuatro capítulos. En el primero, se desarrollan los antecedentes; en el segundo, la formulación de la investigación; en el tercero, el diseño metodológico; y en el cuarto, resultados y análisis. Finalmente, se expone la conclusión de la tesis.

1. EL ROL DEL ESTADO EN EL ARRIENDO EN CHILE FRENTE AL SUEÑO DE LA CASA PROPIA

En este capítulo se encontrará cómo el arriendo puede ser un mecanismo válido y más expedito a la hora de enfrentar el déficit habitacional con foco en el allegamiento y hacinamiento hasta el 70% del Registro Social de Hogares (RSH)[10]. Aquí no se considera a las personas que habitan en viviendas irrecuperables[11] o en extrema pobreza, ya que, para obtener un subsidio de arriendo, es necesario que el beneficiario pueda desembolsar un copago y comúnmente una persona que vive en una casa o departamento inhabitable, no tiene esa opción[12].

En la segunda parte de esta sección, se da a conocer que el apoyo para alquilar una casa o departamento también está destinado a dar una solución habitacional transitoria, cuyas inspiraciones teóricas que nutren esta política pública, avanzan en la comprensión de la vivienda no sólo como el inmueble, sino que como un servicio vinculado a las oportunidades de la ciudad. En estos nueve años de subsidio de arriendo en Chille, se ha comprendido en parte, que la propiedad no es la única alternativa para entregar viviendas dignas y que no significa necesariamente que un país es desarrollado porque sus habitantes son propietarios. Lo anterior, posibilitó que se implementara esta inédita política habitacional en Chile. La VII Encuesta de Presupuestos Familiares del INE, por su parte, aplicada entre julio del 2016 y junio del 2017, estableció un aumento del arrendamiento y caída de la vivienda propia. (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

1.1 EL ARRIENDO EN EL DÉFICIT CUALITATIVO | ALLEGAMIENTO Y HACINAMIENTO

La aspiración a la ´casa propia´ es una idea que el Estado ha insistido en proclamar como un referente de desarrollo. Y debido a que las familias más vulnerables no observaban oferta de compra ni arriendo de propiedades con valores al alcance de sus ingresos (mercado incompleto), los subsidios públicos que cubren casi el 100% del valor de las viviendas adquiridas se transformaron en la única manera de asegurar el acceso a condiciones habitacionales con estándares adecuados. (Matamala, 2015).

De acuerdo a los datos del Censo[13] 2017, el déficit cuantitativo llega a 393.613 requerimientos de viviendas nuevas, a nivel nacional. De ellos, 156.587 corresponden a viviendas irrecuperables, ya sea por tipo o materialidad. Otros 143.196, son hogares allegados[14], y 93.830 son núcleos familiares allegados, independientes económicamente

---

10 El Registro Social de Hogares (RSH) es una base de datos del Estado de Chile que da cuenta de la realidad socioeconómica de los hogares de nuestro país, midiendo el ingreso de un núcleo familiar, este sistema entrega una calificación base y posiciona al hogar en un porcentaje determinado de vulnerabilidad.

11 Viviendas irrecuperables: corresponde a aquellas viviendas, habitadas por el hogar principal, que debido a su tipo o a la materialidad de sus muros, techo y piso, son definidas como irrecuperables y, por lo tanto, necesarias de reemplazar. La actual metodología Censo define que la vivienda indígena tradicional, considerada como irrecuperable en la mundología antigua, es un tipo de vivienda aceptable.

12 Se otorga subsidio de arriendo especial a familias de campamento o en situación de riesgo social o por ubicación, entre otros casos particulares, independientemente que vivan en una casa irrecuperable o en extrema pobreza, ya que el monto del subsidio corresponde al total del valor del arriendo, sin superar las 11 UF.

13 El Instituto Nacional de Estadísticas (INE) pone a disposición de la ciudadanía, las Estimaciones y Proyecciones de la Población de Chile 1992 - 2050, total país. Cuenta y caracteriza todas las viviendas y habitantes del territorio nacional en un momento determinado.

14 Hogares allegados: corresponde a familias que comparten una misma vivienda con más de un hogar censal, es decir, dos o más grupos de personas que no comparten presupuesto de alimentación. Esta situación también se denomina allegamiento externo y se define como el excedente de hogares en relación al parque habitacional.

y que presentan hacinamiento[15]. Al comparar los requerimientos por zonas, las viviendas irrecuperables tienen mayor presencia en zonas rurales; mientras que, ambos tipos de allegamiento se concentran mayoritariamente en áreas urbanas. (Minvu, 2018)[16].

En términos absolutos, la Región Metropolitana es la que presenta el mayor requerimiento de viviendas nuevas. Con mucho menos demanda, le siguen las regiones de Biobío y Valparaíso. A nivel de viviendas irrecuperables, la cifra más elevada se observa también en la RM, aunque es particularmente alta en la Región de Los Lagos. (Minvu, 2019, basado en Censo 2017). En el año 2011, en la RM, eran casi 27.400 hogares que no se podían recuperar, pero en 2017 eran ya 40.540 (CIS Techo - Chile, 2017). Esto es, un 8% del déficit nacional. (López – Morales, Flores y Orozco, 2018) (Revista Invi, 2018)[17].

Por otra parte, Iván Poduje, Alejandro Aravena y José de Gregorio - en el año 2013 - plantearon que, a pesar de los avances substanciales, muchos chilenos continuaban viviendo en casas construidas con materiales de baja calidad y sistemas de calefacción ineficientes a menudo en base a leña, emitiendo altos niveles de contaminantes dañinos para la salud. En lo que respecta al déficit cuantitativo, aunque se han realizado grandes avances en este ítem, todavía queda mucho por mejorar. (Marín, 2015).

↓ **Tabla 1. Déficit por comuna | Región Metropolitana**

Comuna	Viviendas irrecuperables	Allegamiento externo	Allegamiento interno hacinamiento independiente	Total déficit cuantitativo
Renca	878	1.546	1.363	3.787
San Joaquín	366	1.803	899	3.068
San Miguel	286	1.255	531	2.072
San Ramón	771	1.455	920	3.146
Vitacura	26	260	15	301
Puente Alto	1.204	2.896	3.493	7.593
Pirque	211	91	119	421
San José de Maipo	261	78	77	416
Colina	702	690	747	2.139
Lampa	1.039	411	542	1.992
Tiltil	235	80	112	427
San Bernardo	1.756	2.346	2.426	6.528
Buin	680	593	577	1.850
Calera de Tango	256	100	154	510

15 Núcleos allegados y hacinados: situación conocida también como allegamiento interno, corresponde a núcleos familiares adicionales al núcleo principal, pero que pertenecen a un mismo hogar. De estos núcleos, se contemplan como requerimientos de nuevas viviendas a aquellos que estén llamados, es decir, que habitan en hogares con 2,5 o más personas por dormitorio; y a aquellos que dispongan de una relativa autonomía económica que les permita aspirar a una solución habitacional independiente (2,5 personas o menos inactivas por cada miembro activo).

16 Informe sobre el déficit habitacional, realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en base a la información del Censo 2017.

17 El número de campamentos post estallido social (18 de octubre de 2019) y pandemia Covid-19 (en Chile desde marzo del 2020 a la fecha junio 2021) ha aumentado considerablemente a más de 81.000 familias en 969 asentamientos precarios. Fuente: Fundación Techo Chile. (25 de marzo 2021).

Paine	598	387	511	1.496
Melipilla	678	642	597	1.917
Alhué	75	23	25	123
Curacaví	331	150	201	682
María Pinto	136	75	74	285
San Pedro	185	37	44	266
Talagante	383	239	475	1.097
El Monte	166	150	225	541
Isla De Maipo	263	133	221	617
Padre Hurtado	482	405	417	1.304
Peñaflor	422	383	548	1.353
Total Regional	**30.718**	**74.645**	**49.245**	**154.608**

Fuente: Minvu, 2018

Así como el aumento de la vivienda en propiedad se entiende a partir del efecto de las políticas que se han venido implementando en Chile, también tienen responsabilidad directa la creciente urbanización informal y el control de precios de arriendo. Los dos primeros están vinculados entre sí, en tanto la política de vivienda ha estado enfocada en programas de acceso a la vivienda en propiedad, que incluyó a su vez programas de provisión masiva como también de regularización y asistencia en procesos de autoconstrucción. Todo esto en el marco de un aumento en la demanda por vivienda en las principales ciudades, por un lado, el efecto del control de precios de arriendo, y, por otro lado, lo que habría incidido en una menor expansión relativa de la oferta de vivienda en arriendo (Razmilic, 2015).

En los últimos 30 años, los precios de la vivienda experimentaron una continua tendencia alcista en gran parte del mundo, destacando una fuerte correlación entre países (Ahearne, Ammer, Doyle, Kole y Martin, 2005). No sólo las series de precio de vivienda mostraron esta tendencia, sino también indicadores como la razón entre precio de vivienda e ingreso disponible o la razón entre precios de compra y arriendos. Y si bien existieron varios factores que en cierta medida, justificaron el alza de precios (reducción en las tasas de interés, estándares de crédito menos restrictivos, creación de empleo, cambios demográficos), la literatura más reciente ha puesto mayor énfasis en dos aspectos que resultaron relevantes para entender el comportamiento de los precios en la última década: la especulación y las restricciones a la oferta. (Navarro, 2015).

Esta era la tendencia, mientras que en la actual época Covid[18], que comenzó con fuerza en marzo del 2020 el alquiler de viviendas fue una de las operaciones más afectadas por la pandemia, debido a la imposibilidad de poder mostrar o visitar el inmueble por

[18] La Organización Mundial de la Salud (OMS) reconoció la propagación del virus Covid - 19 como una pandemia el 11 de marzo de 2020. (en esa fecha informaba de 118 000 casos en 114 países, y 4291 personas habían perdido la vida). En la actualidad (6 junio del 2021) la pandemia aún no claudica, y Chile se encuentra con el mayor número de enfermos en nuestro país. 7.768 casos nuevos, 49.346 activos, 1.347.676 recuperados, 121 fallecidos (29.937), 3.242 hospitalizados, 2.777 en ventilación mecánica, 4.484 camas críticas habilitadas y 176 camas críticas disponibles.

parte de los arrendatarios (La Tercera, 2020)[19]. De todos modos, en el mismo artículo se precisa que el desconfinamiento de varias comunas reactivó de inmediato la búsqueda de inmuebles. Un ejemplo de ello es que las cotizaciones de arriendo de departamentos en la RM se dispararon en un 61% durante el tercer trimestre, según datos del marketplace Yapo.cl. A nivel nacional, la demanda de alquiler de departamentos aumentó en 47%, mientras que la de casas, en 21%.

Con respecto a la industria inmobiliaria, ésta analiza que por un lado, la expansión del mercado de arriendo abre interesantes oportunidades en la renta residencial y para los proyectos de multifamily[20]. Por otro lado, los desarrolladores tendrán que apuntar eventualmente más a inversionistas como clientes que a usuarios finales, dependiendo del tipo de proyecto que se trate. La reconversión de activos habitacionales en edificios de renta puede surgir también como una nueva oportunidad, eventualmente con menos complejidad normativa. La principal dificultad radica probablemente en lo atomizado de la propiedad. (Simian, 2018).

En la VIII Encuesta de Presupuestos Familiares[21] del INE, los resultados muestran que entre los años 2012 y 2017, los arriendos se elevaron cinco puntos porcentuales. En cuanto a la vivienda propia y pagada, bajó de 46% a 42% en el mismo período, apuntando al aumento de los precios y a cambios culturales. (Toro, 2018).

Con respecto a por qué se arrienda más, el arquitecto y magíster en Desarrollo Urbano de la Universidad Católica, Iván Poduje manifiesta que ´tiene que ver con un factor estructural por la fuerte demanda de viviendas nuevas producto del acceso a mayores ingresos de la población. La oferta se ha ido reduciendo y eso genera una presión que impacta en el aumento de los precios. A eso se le agrega toda la restricción normativa que ha acentuado esta tendencia´. (La Tercera, 2018).

Asimismo, Pablo Allard, decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Desarrollo, también comparte esta visión debido a ´la escasez de suelos bien ubicados, se está encareciendo la posibilidad de acceder a viviendas en zonas con buena localización en vez de zonas bien ubicadas, por lo tanto, las personas están dispuestas a arrendar, con tal de estar cerca de las oportunidades que ofrece la ciudad´. Una segunda razón tendría relación con un cambio de paradigma en las nuevas generaciones, que, a diferencia de otros grupos etarios, escogen viviendas transitorias. ‘Hoy se está dando la movilidad residencial, o sea, lo que para generaciones anteriores la casa propia era para toda la vida, ha cambiado y las nuevas generaciones están buscando distintas casas para distintas etapas de su vida’. Y una tercera razón es la inmigración, ´especialmente en Santiago Centro, Estación Central e Independencia, donde en edificios nuevos hay muchos arriendos por familias inmigrantes´. (La Tercera, 2018).

---

19 Publicación realizada el 7 de octubre del año 2020.

20 El negocio de la renta residencial entendido como la inversión en inmuebles comerciales que tienen al menos 4 unidades de vivienda para arriendo, y que generalmente concentran la propiedad en una sola mano, conocido como multifamily, está destinado a crecer en Chile y a cambiar el modo en que los inversionistas perciben las oportunidades en este rubro. (Prensa Real State, 2019).

21 La VIII Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) es un estudio realizado a hogares, que busca conocer las pautas de consumo y la estructura del gasto de la población, así como también información sobre sus ingresos (INE Chile, 2018).

Por otra parte, el director del Portal Inmobiliario[22] en Mercado Libre, DanielMcCleary, plantea que desde las manifestaciones sociales, muchas de ellas violentas, que comenzaron el 18 de octubre de 2019, ´tenemos más visitasa propiedades para arriendo que para venta. Antes era al revés, teníamos más personas buscando vivienda en propiedad, y si miramos el cuarto trimestre de 2019, también las solicitudes de información o cotizacionesque antes eran más o menos mitad para venta y mitad para arriendo, bajaron 40%. Ahora estamos en 66% en arriendo y el resto es para venta´. (FDI, 2020).

1.2 ANTECEDENTES DEL INCENTIVO ESTATAL AL ARRIENDO BAJO UNA CULTURA DE LA CASA PROPIA

El “sueño de la casa propia” sigue siendo el mayor anhelo de los chilenos. Hoy confiesan que contar con “una casa propia y cómoda”, según muestra la encuesta “Chile Dice”[23] – elaborada por la Universidad Alberto Hurtado (UAH) – supera, por lejos, a otros deseos como “ser feliz” o “vivir en un país más equitativo”. (Emol, 2017).

Arrendar una casa o departamento muchas veces es sinónimo de “botar la plata”. Se trata de una idea generalizada relativa al arriendo, incluso para los propios arrendatarios.En Chile, al igual que en otros países del mundo, observamos una marcada preferencia por la propiedad privada de la vivienda por sobre otros tipos de tenencia. (Gilbert, 1993y 2011; Wiese, 2004; Reid, 2013; Jiménez y Fernández, 2014; citado por Marín Toro, 2017). Inclinación que, como práctica social, posee dimensiones culturales y limitaciones económicas que van estructurando comportamientos y a su vez, van generando un tipo de arraigo social en determinados grupos de la sociedad. En este contexto, se ha significado a la vivienda como la variable económica más estable a largo plazo, por lo que se va constituyendo en una de las razones de valoración de la propiedad, particularmente en los grupos de bajos ingresos. (Sabatini, Brain y Mora, 2012; citado por Marín Toro, 2017).

Las viviendas en alquiler, para los pobres tienen mala fama; son como la oveja negra de la familia, para planificadores y políticos; incluso para los académicos, se trata de ese pariente incómodo, cuya existencia se sabe o se acepta a regañadientes, pero nadie quiere aparecer a su lado en la fotografía del grupo. (Briceño-León, 2010).

El impacto de la política pública en la vivienda en propiedad para la clase media ha sido evidente, así como los esfuerzos, aunque fallidos, dirigidos hacia los sectores de menores ingresos. La política ha contribuido a impulsar el mercado de vivienda, los créditos hipotecarios y la reducción de las tasas de interés. (Blanco, Muñoz, & Vicente, 2014).

La aspiración a la vivienda propia se ha difundido de manera notable en América Latina. La educación de los hijos(as) fue la gran ambición de la población pobre de las urbes latinoamericanas. La ciudad venía asociada a un conjunto de expectativas de servicios

[22] Portal Inmobiliario en Merado Libre, que desde el año 2014 forma parte de la gigante argentina del e-commerce, es el mayor mercado inmobiliario online de América Latina. Por sus páginas se transan miles de propiedades a diario y desde Chile se maneja la operación completa. Durante estos cinco años, han publicado más de 6.700 empresas y 198 mil ofertantes particulares, sumando más de 3.480.000 publicaciones de inmuebles. (FDI, 2020).

[23] La Encuesta Chile Dice fue desarrollada por el Departamento de Sociología de la Facultad de Ciencias Sociales, la Dirección de Comunicaciones Institucionales de la Universidad Alberto Hurtado y Emol. Capítulo II: Sueños y anhelos.

(en especial la salud y la educación), de derechos (seguridad y libertad) y de bienes (los electrodomésticos) y la vivienda como representación evidente de haberse ganado el derecho a la ciudad. (Briceño-León, 2010).

Sólo dos décadas atrás esta realidad era aún más profunda en nuestro país, lo que se interpreta muy bien en la canción de 1994 ´La Casa Nueva´ de Tito Fernández, el Temucano, donde representa la felicidad de una pareja ya mayor al lograr el sueño de la casa propia. ´Una casa nueva, el fruto del esfuerzo de años de penas blancas´. (Fernández, 1994). El cantautor popular explicó que el protagonista es un vecino del barrio, que había comprado la casa que arrendó durante 25 años y que, durante la fiesta de inauguración, él observó desde su pieza la escena de jolgorio. (Radio Cooperativa.cl, 2018).

Son años de historia. En la recuperación económica del país a partir de 1982 se dio lugar a la implementación de políticas en materia habitacional que generó la disminución del déficit de vivienda que hasta ese entonces vivía la mayor parte de la población en Chile, dando lugar además de esto, a una mejor cobertura en relación a los servicios básicos. A partir de esa época, la política de acción subsidiaria "inserta el problema habitacional y su solución en la política global de subsidiariedad estatal en el contexto de una economía de libre mercado. Corresponde al Estado entonces atender a aquellos sectores de la población cuyo nivel de ingresos, extremadamente bajo, no les permite concurrir al mercado habitacional". (Minvu 1980, p.10; citado por Pérez A. M., 2011).

De este modo, el modelo de política de vivienda social – entendida como aquella sin deuda facilitada por el Estado por medio de algún subsidio – ha posibilitado que el país, en comparación con sus pares de América Latina, sea de aquellos con tasas más bajas de déficit habitacional, es decir, una política exitosa en términos cuantitativos. El promedio anual de viviendas construidas entre los años 2010 y 2016 fue de aproximadamente 133.719 unidades (Minvu, 2018; citado por Link, Toro, & Valenzuela, 2019).

Para disminuir el número de las familias sin techo, la gestión gubernamental ha desarrollado estrategias de acceso a casas o departamentos, a través de la masificación del mercado habitacional con el apoyo del sector privado. En opinión del Minvu (2018) "se trata de una política exitosa, al menos hasta el 2015, cuando existía un déficit habitacional cuantitativo de 391.546 viviendas, es decir, un 30% menos que en la medición de 1996, según datos de la Encuesta Casen". (Ministerio de Desarrollo Social, 2018).

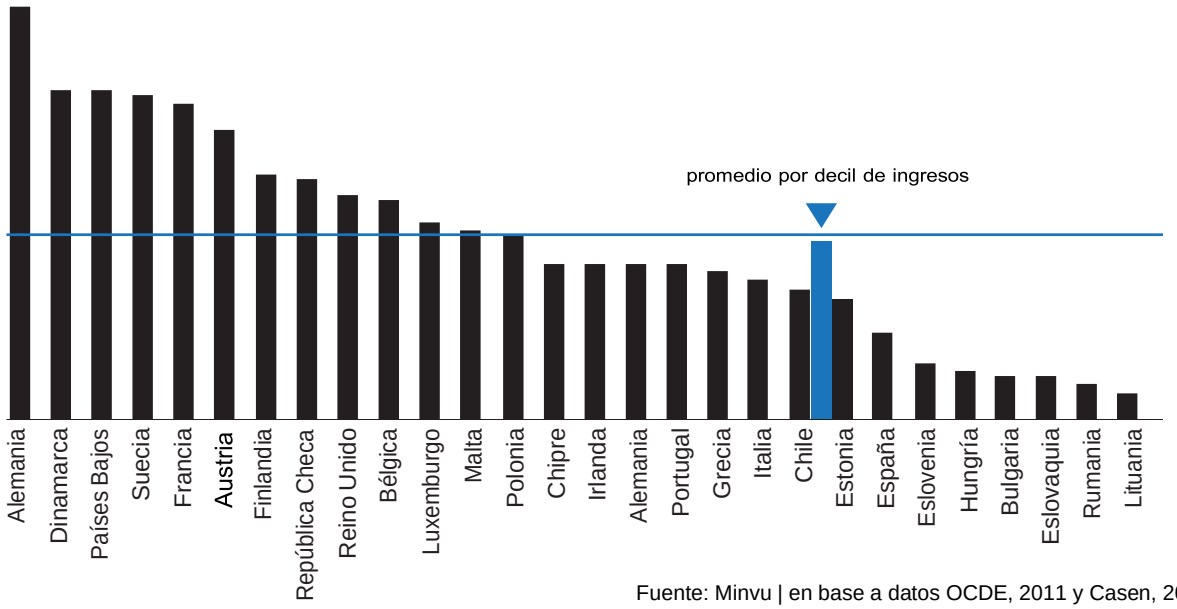
En el año 2011, previo al diseño del Decreto 52 que regula el subsidio al alquiler en Chile, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE)[24] recomendó al gobierno chileno que debería replantear su sistema de subsidios, que actualmente se encuentra dirigido exclusivamente hacia la propiedad. (OCDE, 2011).

En América Latina y el Caribe la tasa de propiedad de vivienda es aproximadamente de un 64%. Y si bien es cierto que la región es de propietarios, el alquiler continúa siendo

[24] La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) es una organización internacional cuya misión es diseñar mejores políticas para una vida mejor. Nuestro objetivo es promover políticas que favorezcan la prosperidad, la igualdad, las oportunidades y el bienestar para todas las personas.

significativo: uno de cada cinco hogares alquila su vivienda, más aún en países como Bolivia, Ecuador y Honduras, con un porcentaje que se eleva hasta uno de cada cuatro hogares, mientras que Antigua y Barbuda, República Dominicana y Colombia, la cifra se acerca a una de cada tres. (BID, 2014).

↓ **Gráfico 1. Porcentaje de hogares | viviendas en arriendo por país**



Fuente: Minvu | en base a datos OCDE, 2011 y Casen, 2011

La política de vivienda en Chile de las décadas de 1990 y 2000 se tradujo en una producción masiva de viviendas sociales[25], localizadas y estandarizadas según las posibilidades de obtención de ganancias del sector (privado) de la construcción y gestión inmobiliaria, con un rol de subsidio por parte del Estado, en el entendido de que la vivienda adecuada es más que una unidad de vivienda social de estándar mínimo subsidiada. (La Tercera, 2018).

En el año 2017, la Cámara Chilena de la Construcción dio a conocer que el número de hogares en déficit de vivienda adecuada ha vuelto a empinarse a más de 500.00 viviendas (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu, 2020),con una población residente en campamentos que también ha aumentado.El 25 de marzo del presente año (2021), la Fundación Techo Chile dio a conocer los resultados de su Catastro de Campamentos 2020 - 2021, el cual arrojó preocupantes cifras sobre la situación actual de los campamentos en nuestro

[25] Esta construcción masiva impulsó la creación del programa Segunda Oportunidad en el año 2012, que contextualiza en sus considerandos la masiva ejecución de viviendas sociales experimentada durante la década del 90 y del 2000 en las principales ciudades del país, bajo tipologías de muy bajo estándar en dimensiones y materialidad, como en su localización; todos factores determinantes en el surgimiento de áreas de gran vulnerabilidad. Lo anterior genera por tanto una situación de habitabilidad crítica derivada de la alta densidad que se traduce en problemáticas de hacinamiento, déficit urbano y deterioro físico que es de urgente atención lo que se tradujo en la necesidad de crear un programa que permitiese subsanar las deficiencias señaladas, que posibiliten a las familias afectadas de estos sectores, acceder a viviendas que cumplan los estándares de la actual política habitacional, ensanchando pasajes, abriendo calles, uniendo departamentos para llegar a un metraje adecuado y demoliendo las viviendas con un especial interés en recuperar los terrenos donde se emplazan tales condominios deficitarios, para destinarlos a la construcción tanto de nuevas viviendas como de áreas verdes y equipamiento.
En el año 2017, luego de 5 años de la creación del programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad, convoca a postulación a los conjuntos habitacionales sociales para la implementación del programa, dicha postulación está a cargo de la Seremi de Vivienda correspondiente, quien deberá postular conjuntos que presenten los factores de vulnerabilidad habitacional, socio urbana, que se establezcan en la convocatoria.

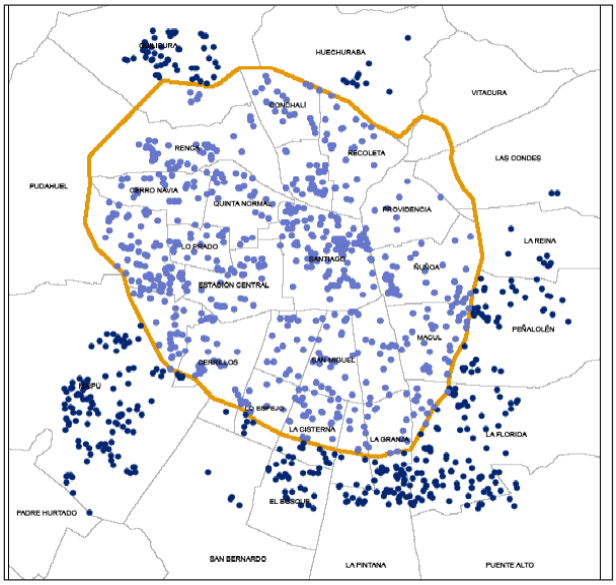
país. Hoy, 81.643 familias viven en 969 campamentos en Chile, la cifra más alta desde 1996.

Como consecuencia, en el errar de la aplicación de las políticas gubernamentales en esta materia donde en los primeros veinte años del período democrático – 1990 a 2010 - se centraron en generar oportunidades de adquirir viviendas en propiedad, para familias de sectores socioeconómicos menos asequibles y de clase media, dando ciertamente, solución al déficit cuantitativo de viviendas; no obstante, arraigado a una estructura residencial muy diferenciada, donde los sectores vulnerables se agruparon en viviendas sociales periféricas del norponiente, surponiente y sur de la RM de Santiago, y comunas en zonas rurales, mientras que los grupos de ingresos más altos lo hicieron en el sector oriente de la capital, reforzando la segregación urbana en esta materia. (Díaz, 2015).

En sesión especial de abril del presente año, presidida por la senadora Yasna Provoste, presidenta del Senado, para analizar la situación de la vivienda y de los campamentos en Chile. En la oportunidad el senador Carlos Montes dio a conocer que “en el Gobierno de Bachelet uno, se dijo “compremos casas usadas”, y se dio mucha plata para eso. ¿Qué ocurrió? Subieron mucho las casas usadas. Ello es valioso para las familias, pues les subió su patrimonio; pero en verdad gastamos mucha plata en un objetivo que no permitió aumentar el stock: se desvió a un objetivo distinto”. (Diario de Sesiones del Senado, 2021).

Uno de los desafíos es entonces avanzar en mejores localizaciones de viviendas en arriendo, pues parte importante de los subsidios pagados no se usan en sectores cercanos a centros de servicios, equipamiento y comercio. En la RM, por ejemplo, un 40,6% de los subsidios de arriendo aplicados o pagados, se han utilizado fuera del radio de Américo Vespucio. (Centro de Estudios de Vivienda y Territorio, Minvu, 2019).[26]

Subsidios dentro y fuera del radio Américo Vespucio



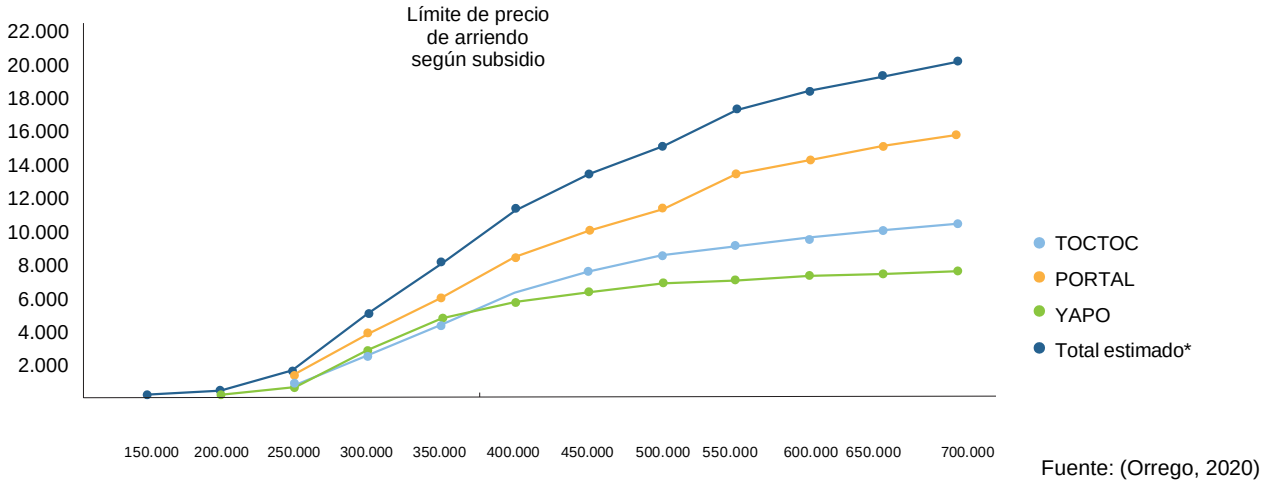
Fuente: Centro de Estudios Ciudad y Territorio 2020

[26] Lo mencionado no necesariamente es malo, ya que siempre van a haber personas que quieran vivir fuera de ese radio, en terrenos también ubicados. Por ejemplo, el Campamento Felipe Camiroaga de Viña del Mar está ubicado en la parte alta del sector de Forestal, un territorio alejado de servicios y equipamiento, donde las familias que ahí habitan pretenden a toda costa urbanizar el sector para seguir viviendo ahí de manera definitiva.

Por otra parte, en el último decenio, la mayoría de los países miembros de la Unión Europea (UE) han propiciado acciones y nuevas estrategias relativas a las políticas de alquiler, orientándose a expandir y consolidar la oferta de arriendos económicos, generalmente por la vía de subvenciones a desarrolladores y empresas de construcción y, en los últimos años, sumando estrategias de rehabilitación y renovación del parque existente para generar más oferta. El pequeño tamaño del mercado de alquiler en Chile es una preocupación potencial mencionada. Dado que la oferta está limitada en el corto plazo, el subsidio podría aumentar los precios de alquiler al aumentar la demanda de viviendas en arriendo. (OCDE, 2016).

En el siguiente gráfico, se constató (2020) en tres de los portales web de búsqueda de arriendo, que hay alrededor de 28.000 viviendas que cumplen con el monto del arriendo permitido (13 UF) por el subsidio en la Región Metropolitana, en la cual el total de beneficiados son 11.486:

Gráfico 2. Cantidad de publicaciones por precio de arriendo según portal web



Fuente: (Orrego, 2020)

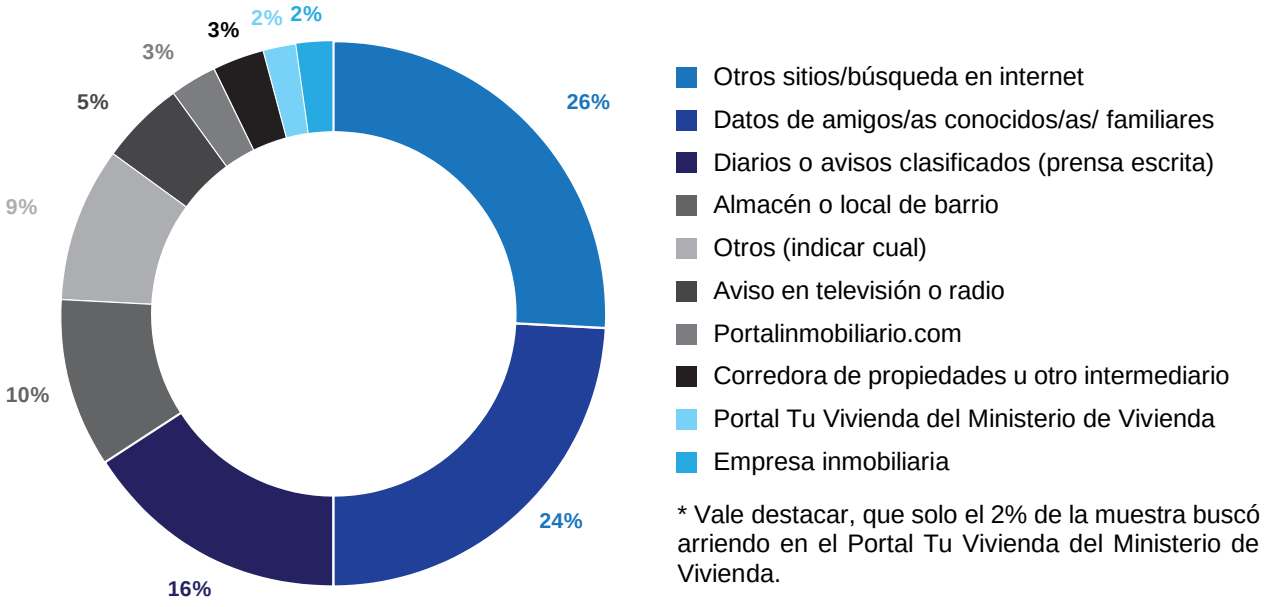
Lo anterior reúne sólo la información de los portales web de avisaje de venta y arriendo de viviendas. Lo cual hasta el año 2014, no era lo más usado por los(as) beneficiarios(as) de este apoyo estatal transitorio, como se da a conocer en el siguiente gráfico obtenido de un estudio realizado el 2014 por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu.

Desde hace dos años (julio 2019) existe el "Servicio de Arriendo" Serviu O'Higgins[27], plataforma on line para la búsqueda de alquiler de viviendas ubicadas en esa región. Se trata de casas o departamentos con subsidio en propiedad del Minvu, que por motivos fundados tienen que arrendar su propiedad (con ciertas prohibiciones). Una vez autorizadas por el Servicio de Vivienda y Urbanización, se publican en esta plataforma exclusiva para personas que se adjudicaron el beneficio de arriendo y que generalmente no saben dónde comenzar a buscar. (El Urbano Rural, 2019).

El portal inaugurado en julio del año 2019 mejoró su diseño y difusión en mayo del presente año 2021, y en la actualidad, tiene 14 propiedades publicadas; 2.042 visitas al mes en promedio y 70 diarias aproximadamente (mayo 2021). En este período de tiempo se han alquilado nueve propiedades. (Serviu O´Higgins, 2021).

[27] El Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) es una institución autónoma del Estado en la Región del Libertador Bernardo O´Higgins. Su misión es materializar las políticas, planes, programas y normativas diseñadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el fin lograr la integración de la ciudad y avanzar hacia una calidad de vida urbana y habitacional que responda y reconozca las nuevas necesidades y requerimientos de las personas que habitan en la región. Obtenido de http://www.dipres.gob.cl/597/articles-193569_doc_pdf.

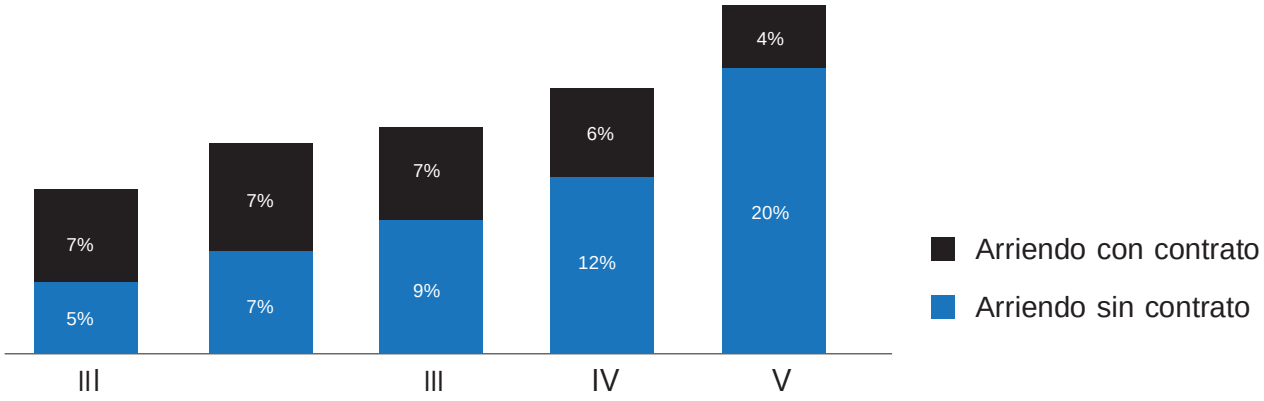
↓ Gráfico 3. ¿A través de qué medio ha buscado o buscó vivienda para arrendar? | porcentaje del total de menciones



* Vale destacar, que solo el 2% de la muestra buscó arriendo en el Portal Tu Vivienda del Ministerio de Vivienda.

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 2014

↓ Gráfico 4. Porcentaje de hogares arrendatarios en Chile según formalidad y quintil de ingresos | autónomo nacional



Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio Minvu | en base a datos Casen 2011

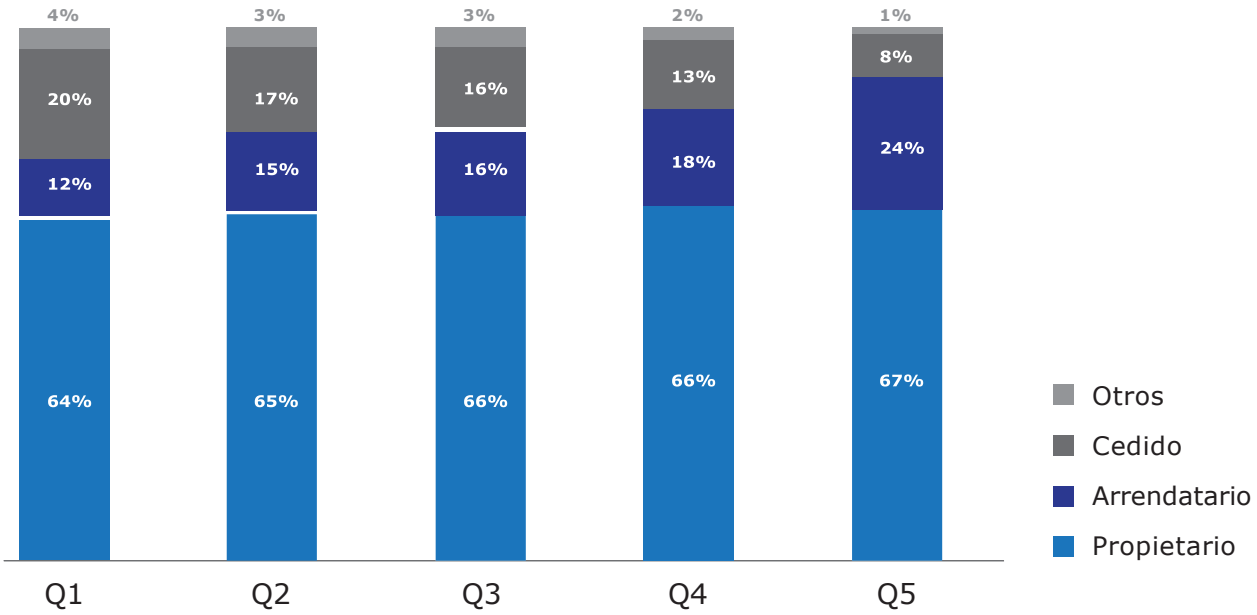
El aumento en el arriendo podría estar en el cambio en los estilos de vida de los hogares chilenos. La encuesta realizada por Isabel Palma[28] a potenciales compradores de vivienda aporta alguna luz. Casi la mitad de los encuestados que arrienda su vivienda, valoran cosas como los viajes, cercanía a espacios de entretención y descanso, lugares de trabajo y medios de transporte; este tipo de cosas está en zonas urbanas consolidadas y es allí donde proliferan las viviendas de arriendo. La casa propia,en cambio, ha dejado de ser el sueño que era en alguna época y la vivienda no se considera como algo para toda la vida. Estas características de los hogares en Chile en 2017 se combinan bien con una eventual mayor preferencia por arriendo, al menos en

[28] Isabel Palma es gerenta comercial de la Inmobiliaria FG y profesora del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE.

algunas etapas de la vida. El perfil de arrendatarios de hogares más bien jóvenes con ingresos comparativamente altos. (Simian, 2018)[29].

En junio del año 2019 se realizó una conferencia en Tokio, Japón, denominada “Housing Improvement Planning”, donde expuso el subsecretario de Vivienda y Urbanismo, Guillermo Rolando[30], que, por quintil, mientras menos ingreso, menor el porcentaje de los hogares que se alquilan. Lo anterior fue representado por el siguiente gráfico diseñado con información de la Encuesta Casen 2011, ya que esto dio pie al diseño del subsidio de arriendo en el año 2013 en Chile.

↓ Gráfico 5. Tenencia de vivienda en Chile | Casen 2011



Seis años más tarde, según la Encuesta Casen 2017, la radiografía es otra.

↓ Tabla 2. Tenencia de vivienda según Casen 2017. Total país (miles)

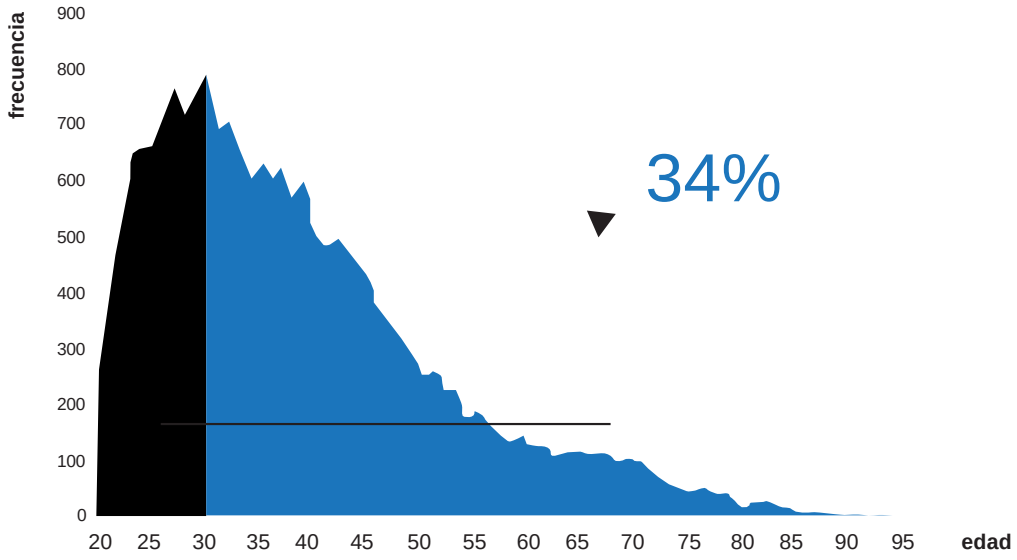
Vivienda	I	II	III	IV	V	Total	Diferencia con Casen 2015
Propia	684	728	711	683	670	3477	30,5
	61%	61%	61%	59%	58%	60%	
Arriendo	150	209	236	301	375	1270	178,5
	13%	18%	20%	26%	32%	22%	
Cedida	240	212	175	143	97	867	93,3
	21%	18%	15%	12%	8%	15%	
Otra	52	44	34	30	20	180	36,7
	5%	4%	3%	3%	2%	3%	
Total	**1127**	**1193**	**1156**	**1157**	**1161**	**5794**	**339,1**

[29] José Miguel Simian es director del Centro de Estudios Inmobiliarios ESE Business School de la Universidad de los Andes.
[30] Guillermo Rolando fue designado por el presidente Sebastián Piñera como subsecretario de Vivienda y Urbanismo el 11 de marzo de 2018, cargo que asume hasta la fecha (junio 2021).

El actual subsecretario de Vivienda, en su rol como jefe de política habitacional del Minvu en el primer gobierno del Presidente Sebastián Piñera (2010 - 2014), fue uno de los autores del subsidio de arriendo,y tal como explica en la conferencia de Tokio, una de las razones para su diseño fue que el apoyo del Estado para las viviendas sin deuda - Fondo Solidariode Elección de Vivienda DS 49 - beneficiaba a un 34% de familias jóvenes que postulaban.

Ese 34% correspondía al grupo etario que va desde los 20 a 30 años.

↓ **Gráfico 6. Apoyo del Estado a viviendas sin deuda por edad | 2013**



Fuente: (Rolando, 2019)

A este fenómeno, Guillermo Rolando lo denomina “la trampa de la pobreza”, porque se trata de familias o parejas que postulaban con sus hijos(as) pequeños a los mismos comitésde vivienda que sus familiares, principalmente mamás, quedándose para siempre o por mucho tiempo en la misma comuna que crecieron o muy cercana a ésta, sin acceder a otras oportunidades que les ofrece la ciudad. Es por esto, que el subsidio de arriendo, con su movilidad social y territorial, les da la oportunidad de cambiar de comuna y ciudad, las veces que estimen necesario hasta que quieran quedarse en un lugar por varios años o de manera definitiva. (Rolando, 2019)[31].

La hipótesis de Rolando, de otorgar la oportunidad de ciudad a las personas,se basa en enmendar la explosión de barrios periféricos construidos porel Estado desde los años 90, donde el déficit habitacional era muy alto ypara aumentar el número de soluciones entregadas, el gobierno necesitó bajar al mínimo el costo de las mismas y uno de los mecanismos utilizadoscon este fin, ha sido la ocupación de los terrenos más baratos ofrecidos por el mercado de suelo urbano[32]. (Ducci, Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa, 1997).

31 Vale recordar que el subsidio de arriendo dura cuatro años, prorrogable a cuatro más.

32 Desde el año 2020 el Minvu comenzó a construir un banco integrado de suelo público para la construcción de vivienda social, el cual se compone de los actuales terrenos de los servicios regionales de vivienda y urbanismo (Serviu) y terrenos con vocación habitacional del ministerio de Bienes Nacionales. Al mismo tiempo, el Minvu comenzó a adquirir nuevos terrenos con fines habitacionales y de desarrollo urbano que se suman al patrimonio de los diferentes Serviu.

El 21 de abril del presente año 2021, se realizó la Sesión especial 19ª, con la asistencia de 40 senadores. Donde el senador Carlos Montes pregunta abiertamente "¿Y qué pasa con la oferta? Porque no todo es problema de la demanda, sino también del lento desarrollo de la oferta. Al respecto, quiero recordarles que el año 97 el valor por vivienda social era alrededor de 400 UF ($11.846.828), ahora estamos por sobre las 1.200 ($35.540.484), y en algunos casos llegan hasta las 2.200 ($65.157.554)". (Diario de Sesiones del Senado, 2021)[33].

De la misma forma, se refirió a que, al fuerte incremento del valor de arriendo, porque "al no aumentar el stock obviamente subieron los valores de arriendo. Si esa es una cuestión obvia. Yo sé de departamentos de vivienda social que sacan 750 mil pesos mensuales por arriendo. También está la caída de ingresos de muchas familias, que no les permite buscar alternativas, y, a su vez, la situación de pandemia que vivimos, que es tremenda, en que, por ejemplo, vemos a niños(as) de una familia haciendo las tareas en un departamento de 34 metros. Es algo muy difícil". (Montes, 2021).

Por otra parte, en términos sociales la movilidad intergeneracional varía sustancialmente entre áreas. Por ejemplo, la probabilidad de que un niño(a) alcance el quintil superior de la distribución del ingreso nacional a partir deuna familia en el quintil inferior es del 4,4% en Charlotte[34], pero del 12,9%en San José[35]. La variación espacial en la movilidad intergeneracional está fuertemente correlacionada con cinco factores: segregación residencial, desigualdadde ingresos, calidad de la escuela, capital social y estructura familiar. (Chetty, Hendren, Kline, & Sáez, 2014).

1.2.1 PORTAL DE INFORMACIÓN

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo cuenta con el sistema de información territorial de la demanda, denominado Minvu Conecta[36], cuyo objeto es identificar, caracterizar y cuantificar a las familias que requieren una solución habitacional e informar sobre los programas de vivienda y oferta existente para la necesidad de quien consulta en la plataforma. (Minvu Conecta, 2019).

En el año 2019 la División de Política Habitacional del Minvu trabajó con la División Informática del Ministerio un contrato externo con una empresa de envío de SMS[37], remitiendo mensajes durante ese año a 209.751 personas para informar las características de los programas habitacionales. Asimismo, se contó con un contrato para enviar 286 mil correos electrónicos, con número ilimitado de e-mail a una misma persona. (Minvu Conecta, 2019).

---

33 Se consideró el valor de la UF del 1 de junio de 2021. Obtenido de https://www.sii.cl/valores_y_fechas/uf/uf2021.htm.

34 Charlotte es la ciudad y núcleo comercial de Carolina del Norte, EEUU, sin embargo, la disparidad racial produce amplia diferencia en los ingresos entre blancos y negros, donde éstos último se ven claramente desfavorecidos.

35 Según las estadísticas oficiales del FBI, San José es la ciudad de más de 500 000 habitantes, más segura de los Estados Unidos.

36 Minvu Conecta es un nuevo sistema de información territorial de la demanda que nos permitirá informar y orientar a las personas, familias y comunidades sobre los programas habitacionales más adecuados para ellos y conocer los lugares donde están sus necesidades, información que nos ayudará a tomar mejores decisiones.

37 SMS (Short Message Service) son mensajes de texto en telefonía móvil.

Junto con eso, la minuta de Minvu Conecta del año 2019, manifiesta que se trabajó en una aplicación móvil que permitiera a las personas utilizar fácilmente la plataforma.

Lamentablemente, tanto esto como lo de los mensajes de textos y correos, quedaron fuera de circulación ese mismo año 2019.

1.2.2 DEMANDA Y OFERTA DEL SUBSIDIO AL ALQUILER EN CHILE

En la actualidad, el Minvu ha dirigido sus aportes a la demanda de vivienda en arriendo de hogares de ingresos medio - bajo y medios. Dado el volumen de subsidios aplicados de los otorgados, es muy difícil que afecte los precios u oferta existente. Si se pretendiera lograr que el mercado oferte más departamentos o casas en alquiler acorde al subsidio del Estado, el valor de éste se debería ajustar a cubrir valores de mercado de la vivienda ofertada. Esa señal al mercado podría aumentar las demandas por arriendo y a la vez contaría con mayores garantías de cumplimiento del pago de arriendo, en virtud del soporte otorgado por este beneficio. (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

Lo anterior coincide con la evaluación del programa realizado por la Dirección de Presupuestos (Dipres) del 2019, donde se plantea que se trata de un programa innovador que recoge recomendaciones de la OCDE y en este sentido, mantiene el enfoque tradicional que ha tenido la política habitacional chilena en lo que se refiere a subsidiar la demanda por vivienda (en este caso por arriendo de vivienda), dejando en manos de privados la intermediación entre oferta y demanda. (Dipres, 2019).

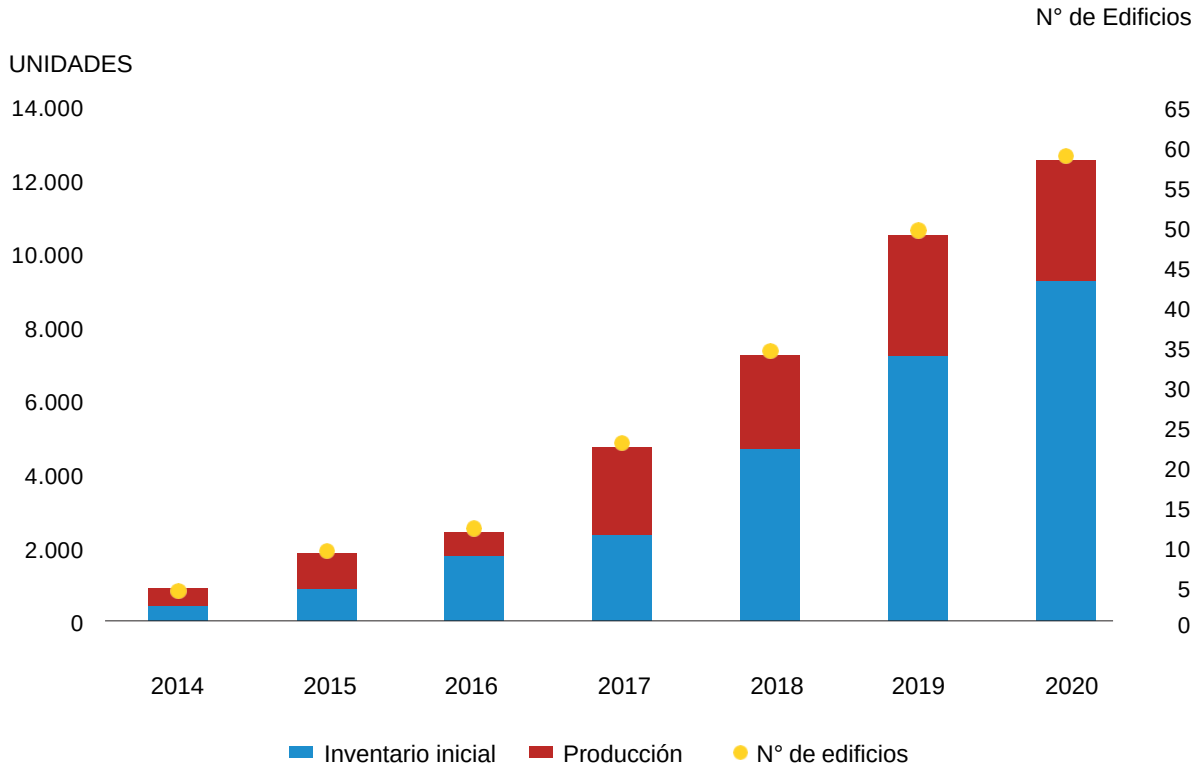
Un programa como éste no se debe sólo hacer cargo del problema de la demanda por viviendas arrendadas, sino que también debe tener en cuenta lo que pasa con la oferta de viviendas en arriendo, vale decir, acercar la oferta a la demanda y propiciar condiciones favorables para ambos, como ocurre en otros países, tales como España, Francia y Estados Unidos. (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

Las autoridades nacionales cuentan con la facultad para determinar las condiciones de que se produzca un alquiler asequible. En este aspecto durante el año 2019 se aumentó considerablemente el monto del subsidio y el valor tope del arriendo del inmueble. (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

Por otra parte, se ha desarrollado un incipiente mercado de edificios de una sola compañía o propietario, destinados a la renta residencial que permite por medio de un subsidio a la demanda, atender a las familias hasta el 70% del Registro Social de Hogares (RSH). Al término del cuarto trimestre (2020) se registró el ingreso de 2 edificios de renta residencial, lo que acumula un total de 59 edificios de multifamily[38] en operación. Las 484 unidades ingresadas ese trimestre superan en un 85% a las 261 que ingresaron el mismo período del año anterior. Los nuevos edificios en operación corresponden a las comunas de Estación Central e Independencia, totalizando 12.813 unidades de inventario acumulado. (Colliers International Chile, 4T 2020).

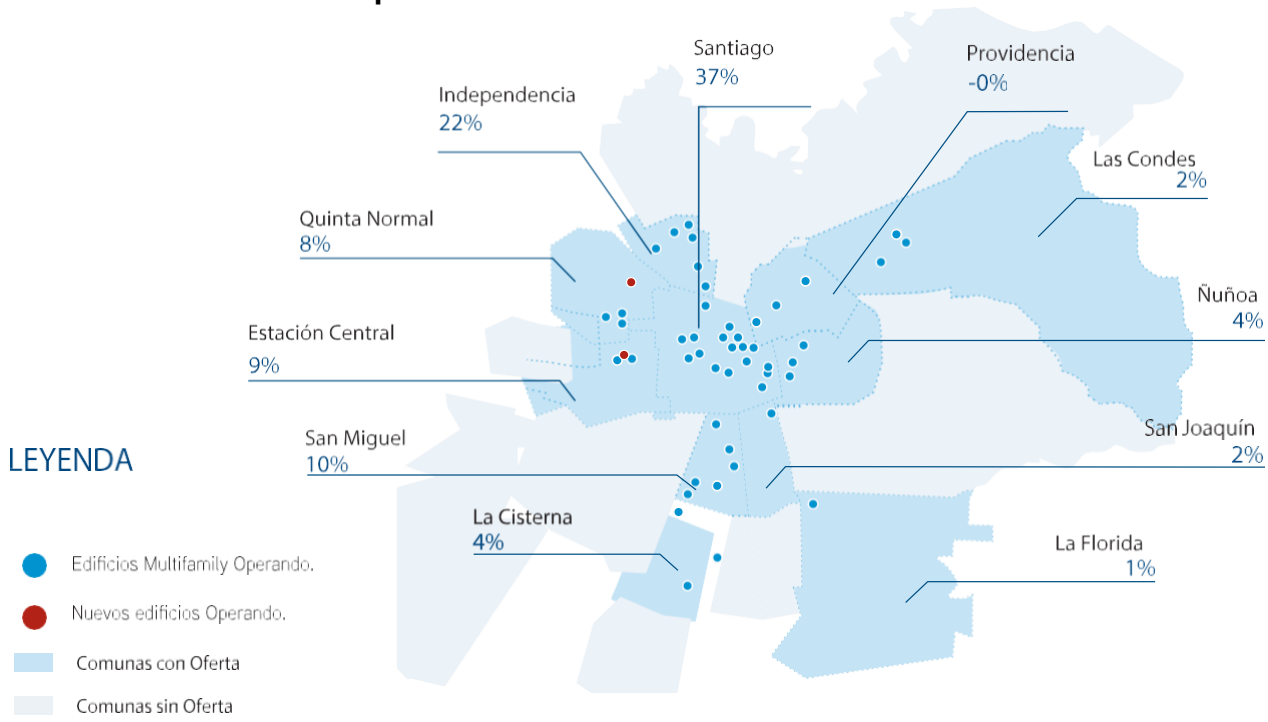
[38] Los multifamily o edificios de renta residencial, es un modelo inmobiliario de administración profesional y eficiente de edificios de departamentos exclusivamente para arriendo.

Gráfico 7. Ingresos anuales mercado multifamily



Fuente: (Colliers International Chile, 4T 2020)

Gráfico 8. Ofertas disponibles en unidades



Fuente: (Colliers International Chile, 4T 2020)

Un ejemplo de la propuesta de este modelo dio a conocer Felipe Swett, director de Asset AGF y del negocio de multifamily, explicando que “la compañía maneja cerca de 9.500 departamentos entre multifamily y propietarios de inversionistas “hormiga” en la Región Metropolitana, exhibiendo una participación de mercado cercana al 50%. Ahora si participa el Estado, yo creo que hay que poner otros (incentivos), además de reglas claras en ese mundo”. (Seminario: “Administración de la vivienda para arriendo asequible: evidencia internacional y propuestas para Chile”, 2018).

A partir de lo anterior, el estudio Programa de Incentivos a la Oferta de Viviendas para Arriendo Protegido (DS 3, 2020), elaborado en marzo del año 2020 por el Centro de Estudios del Minvu, busca generar oferta de viviendas en arriendo a disposición de familias inscritas en un registro del Ministerio, las cuales podrán arrendar con o sin el subsidio de arriendo (DS 52). Los(as) beneficiarios(as) del programa son titulares del subsidio de arriendo y/o beneficiarios(as) del bono de disponibilidad (lo que corresponde a hogares pertenecientes al 90% más vulnerables que se acojan a los mismos requisitos del programa de arriendo). Las familias podrán acceder a viviendas cuyo arriendo sea menor a 17 UF ($503.490 al 1 de junio de 2021), cercano al 50% de las viviendas en arriendo en la RM. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 2020).

Para generar oferta de arriendo protegido, este reglamento establece dos modalidades:

1) Modalidad pública: el sector privado invierte en terrenos públicos o inmuebles de propiedad Serviu, donde el 100% de las viviendas son para arriendo protegido por un plazo mínimo (en principio 20 años), luego del cual el Estado asume su administración o licita nuevamente. Para ello se realizan licitaciones, donde el privado recibe un contrato de uso y goce de la ejecución de las obras y administración de las viviendas.

2) Modalidad privada: el sector privado ofrece viviendas existentes (al menos diez) o proyectos de construcción de viviendas nuevas donde el 50% de las unidades son para arriendo protegido, recibiendo los incentivos que ofrece el Programa.

Si bien el porcentaje de aplicación del subsidio de arriendo en la RM es de 24%, un 99% reconoce que cuando ya consigue una vivienda en el precio y condiciones establecidas por el Ministerio, éstas cumplen con todos los requisitos para ser habitadas. (Centro de Estudios Ciudad y Territorio, Minvu, 2018).

Como todo programa gubernamental, siempre es necesario seguir mejorando su proceso no sólo proporcionando apoyo a la demanda, sino que también a la generación de oferta. En Chile existe un modelo que funciona desde el año 2018 en el barrio Glorias Navales (Reconocido por ONU-Hábitat) de Viña del Mar, donde una nave de blockes exclusivamente para familias titulares del subsidio de arriendo. El subsecretario de Vivienda, Guillermo Rolando, destacó que “estamos ante una iniciativa realmente novedosa en la política habitacional de nuestro país, por primera vez se reacondiciona desde el Estado una edificación para el arriendo. El diseño está armado para un arriendo por 12 meses, pero en el caso de familias de campamentos que están a la espera de una solución definitiva, podrán renovar el arriendo hasta que cuenten con sus viviendas”. (Municipalidad de Viña del Mar, 2019).

En el año 2017, a través de la Ley de Presupuestos, la resolución exenta Nº 12.432 permite al Minvu llamar a un proceso de selección en condiciones especiales, para el otorgamiento de subsidios del programa habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS 49, para proyectos de construcción en nuevos terrenos en algunas comunas del Área Metropolitana de Santiago, en específico: Santiago, Estación Central, Independencia, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín, San Miguel, Ñuñoa y Providencia, para que personas jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro pudieran construir, mejorar viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017).

Los proyectos seleccionados estarían destinados al arriendo habitacional y beneficiarían a aquellos que se han adjudicado el subsidio DS 52, por lo tanto con un límite en el valor total del arriendo como lo estipula en sus requisitos (11 UF en comunas en general y 13 UF en todas las comunas de la Región Metropolitana). Las instituciones beneficiadas con este apoyo quedan obligadas a desarrollar el proyecto y, durante al menos 30 años, utilizarlo únicamente como unidades habitacionales destinadas a núcleos familiares sujetos del subsidio de arriendo del Ministerio. Luego de este tiempo, si el terreno pertenece al municipio, el inmueble pasa a ser patrimonio de la comuna y puede ser utilizado para los objetivos que estime conveniente. Si el terreno es de propiedad del Serviu, éste tiene la opción de seguir con el programa o devolver el terreno. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017).

Luego de la aplicación de esta resolución exenta, durante los años 2017 y 2018, son cuatro los proyectos asociados a este llamado, sumando 91 viviendas en total. Las instituciones beneficiadas son personas jurídicas sin fines de lucro asociadas a los municipios en los que se están desarrollando estos proyectos.

↓ **Tabla 3. Aplicación durante los años 2017 y 2018**

	Nombre proyecto	**Comuna**	**N° de viviendas**
2017	Portales 2805	Santiago	18 viviendas
	Justicia social I	Recoleta	38 viviendas
2018	Abate Molina 601	Santiago	21 viviendas
	Conjunto Esperanza	Independencia	14 viviendas

Fuente: Resolución exenta 12.432, año 2017 y 2018 Minvu

Como se ve en la tabla, un proyecto de los seleccionados corresponde sólo a adultos mayores que vivían en malas condiciones en ese mismo barrio, se trata de Abate Molina 601 de 21 unidades que se arrienda con bandas de precio reguladas. El alcalde Felipe Alessandri señaló “agradecemos al Ministerio, porque es fundamental este tipo de proyectos. Aquí estamos trabajando para dar acogida a nuestros adultos mayores, es un edificio municipal que tiene más de un siglo de antigüedad y que estamos recuperando, además queremos seguir replicando este modelo para dar alternativas a más vecinos de Santiago”. (Municipalidad de Santiago, 2018).

Otro de los proyectos se ubica en la comuna de Recoleta, popularmente conocido como la “inmobiliaria popular”, que corresponde a dos edificios, cada uno de 5 pisos, donde habitan 38 familias. (Municipalidad de Recoleta, 2020).

↓ Tabla 4. Cambios en los beneficios del subsidio de arriendo (2014-2018)

	Ubicación de la vivienda	Duración máxima del subsidio	Subsidio habitacional mensual	Precio máximo de arriendo de la vivienda	Gastos operacionales
2014	Todo Chile	Cinco años	3 UF - tres primeros años. 2,5 UF - dos años finales (60 cuotas)	8,6 UF	
2015			3 UF	8,6 UF	
2016		Ocho años	3,5 UF en el caso de las comunas de Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Aysén y Punta Arenas. Subsidio único y total de 170 UF, para ambos casos 3,2 UF mensuales hasta completar su valor total de 170 UF.	10 UF en el caso de las comunas de Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Aysén y Punta Arenas. 10 UF comunas de Aysén y Magallanes. 12 UF Arica, Camarones, Iquique, Alto Hospicio, Antofagasta, Calama, Copiapó, Isla de Pascua y Juan Fernández.	Al activar el contrato de arriendo, se recibe un aporte adicional de 1 UF para gastos operacionales.
2017					
2018					

Fuente: Centro UC Políticas Públicas, 2019, en base a al DS 52 (V y U) y sus modificaciones en Resolución Exenta N° 8.834, 2013, y Resolución Exenta N° 30 (V y U), de 2018.
* 1 UF: $29.617 al 1 de junio de 2021.

En el llamado regular del subsidio de arriendo del presente año 2021, los valores de la vivienda a arrendar y del máximo de subsidio mensual pueden variar según la localización geográfica de la comuna donde se encuentre la vivienda, para este llamado son los siguientes:

↓ Tabla 5. Valor de la vivienda a arrendar y máximo de subsidio mensual 2021

Comunas	Monto máximo mensual de renta de arrendamiento	Monto máximo de subsidio a pagar
Comunas en general	11 UF | $325.788 al 1 de junio de 2021	4,2 UF | $124.392 al 1 de junio de 2021
Todas las comunas de las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes.	13 UF | $385.022 al 1 de junio de 2021	4,9 UF | $145.124 al 1 de junio de 2021

Fuente: Minvu 2021

El monto máximo (3 UF) se incorpora en todas las comunas de la Región Metropolitana (RM), debido a la baja aplicación de los subsidios de arriendo otorgados a la fecha (junio 2021) ya que los topes de montos vigentes son un impedimento para que los contratos de arriendo con subsidio estén en viviendas bien ubicadas en la RM. (Minvu, 2021).

En octubre del año 2019 el Ministerio de Vivienda y la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE), firmaron un convenio de cooperación para realizar gestión de suelo para la ejecución de proyectos habitacionales y urbanos. En este contexto, se pretende que el plan de trabajo se desarrolle en un terreno del barrio Franklin en la ex estación San Diego, dado el gran interés público del terreno, por su ubicación, conectividad y múltiples inversiones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los programas de Regeneración de Áreas Centrales y Quiero mi Barrio, se elaboró en conjunto un modelo de gestión que permita la construcción de viviendas de integración social en arriendo, donde al menos un 30% de las unidades construidas deben ser compatibles con el subsidio de alquiler del Estado. (Ditec, Ddu, Minvu, 2021)[39].

En el lanzamiento del estudio del Centro de Políticas Públicas sobre recomendaciones para implementar una política de arriendo con énfasis en mayor integración social, encargado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Luis Fuentes, director del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, expuso que “existe un nivel de profesionalización muy precario en la administración en materia de arriendo y, en ese sentido, creemos que los esfuerzos deben ir, por un lado, en que el Estado regule más y, por otro, que quienes administren profesionalicen la gestión”. (Pontificia Universidad Católica de Chile, 2019).

Por otra parte, el Minvu ya ha comenzado con algunos pilotos de arriendo protegido (que el Estado genere ofertas de arriendo) en Valdivia, Talca, Valparaíso y Santiago. “Y de acuerdo con nuestros diseños, la rebaja con respecto al valor del arriendo de mercado es del 50 o 60%, entonces es mucho más accesible”. (Rolando, 2021).

Para la gestión del arriendo protegido, es valiosa la creación del Banco de Suelo Público, herramienta dada a conocer por el ministro de Vivienda y Urbanismo, Felipe Ward, el 19 de marzo del presente año (Gob.cl, 2021), ya que facilita al Estado construir y administrar proyectos de vivienda en lugares bien ubicados como uno de los principales desafíos que enfrenta hoy la política habitacional.

De este modo, el proyecto de Ley de Integración impulsado por el Ejecutivo apunta a desarrollar proyectos de vivienda para familias vulnerables en buenas ubicaciones y de manera más expedita en su ejecución. En varias ciudades del país, el alto valor del suelo no permite que se puedan adquirir terrenos en sectores con acceso a bienes públicos y conectados a las oportunidades del resto de la ciudad. La imposibilidad de acceder a bienes y servicios urbanos de calidad como transporte público, hospitales y parques, aumenta aún más la brecha de la desigualdad existente en el país. De este modo, mediante indicaciones se incluyeron nuevos artículos a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de dotar al Minvu de mayores atribuciones para viabilizar la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos habitacionales, donde las personas puedan vivir y desarrollarse como parte de la ciudad. (Gazitúa, 2021).

[39] La Ditec es la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Ddu, es la División de Desarrollo Urbano de la misma institución.

2. DESCRIPCIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DE ARRIENDO

En este capítulo se presenta en su primera parte un breve resumen de la política habitacional en Chile, tomando en cuenta la experiencia internacional. Luego, se expone el subsidio en estudio de manera cronológica desde la promulgación del decreto que lo regula, hasta que éste entra en vigencia. Así han pasado ocho años, en los cuales se crea, se lanza y va mejorando según la experiencia, tanto del Minvu como de los propios usuarios.

Se ha elegido para el presente desarrollo investigativo optar exclusivamente por el subsidio de arriendo regular, ya que además de ser el más masivo, se constituye en la base para los llamados especiales de alquiler, ya sea, entre otros, para adultos mayores, la clase media afectada por la crisis económica a causa del Covid, para personas en situación de hacinamiento, y de asignación directa, como el que se otorga por ejemplo, a familias en riesgo social como las que transitan del campamento al barrio. (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2020).

Por ejemplo, en el caso del hacinamiento, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU)[40], propone potenciar el arriendo como vía de solución inmediata al problema del hacinamiento durante la situación de pandemia[41]. Para ello, se sugiere promover el subsidio de alquiler del Minvu, evaluando como alternativas el aumento del monto a subsidiar, o bien, un llamado especial que otorgue subsidios por un período corto (seis meses) durante la crisis. (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, 2020).

Este apoyo del Estado se trata de una política relativamente nueva. “Cuando empezamos a estudiar un eventual programa de apoyo al arriendo – una política de arriendo - fue en el año 2012, entonces es muy interesante ponerlo en ese contexto, porque a uno le suena como si existiera desde la década del 40, y en realidad, fue hace muy poco. Anclado en nuestra idiosincrasia de la casa propia era muy interesante como de a poco muchas personas, muchas familias, empiezan a ver el arriendo como una alternativa desde sólo hace seis (2018) años cuando lo empezamos a estudiar y partimos con el primer programa (2014)”. (Rolando, Vivienda para arriendo asequible, 2018).

↓ Tabla 6. Distintas versiones del subsidio de arriendo en Chile

SUBSIDIO REGULAR DE ARRIENDO	Resuelve de manera transitoria el problema de habitabilidad en familias sin vivienda propia y caracterizadas hasta el 70% de mayor vulnerabilidad (RSH), a través del subsidio del arriendo. Este subsidio podrá ser utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de ocho años. De esta forma, las familias deben pagar mensualmente una parte del valor del arriendo de la vivienda porque la otra es cancelada con el subsidio obtenido. Este aporte del Estado permite el cambio de vivienda a cualquier región del país y postular, en un futuro, a un subsidio para comprar una vivienda. El subsidio regular aumentó su aporte de 3,2 UF mensuales a 4,2 UF mensuales; y el valor máximo de la vivienda a arrendar sube de 9,2 UF a 11 UF en la generalidad de los territorios (hoy el monto máximo mensual de renta de arrendamiento es de 13 UF en algunas comunas, incluyendo todas las de la RM, mientras que el monto máximo de subsidio a pagar es de 4,9 UF).

40 El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano es un Consejo presidencial cuya misión es implementar la Política Nacional de Desarrollo Urbano. Obtenido de www.cndu.gob.cl

41 Un 31% de las personas que se fueron a vivir a un asentamiento no podía ya pagar el alquiler. Otro 24% lo hizo por la necesidad de independencia, ya que vivían hacinados o en casas de familiares. Según Techo Chile, obtenido de www.infoinvi.uchilefau.cl

SUBSIDIO DE ARRIENDO ESPECIAL PARA EL ADULTO MAYOR	Llamado especial de cada año destinado a los adultos mayores que se encuentren dentro del 70% de la población más vulnerable y que no son propietarias de una vivienda, que no tienen capacidad de ahorro y que requieren apoyo para el pago de una renta de arrendamiento pues sus ingresos son insuficientes. Las personas podrán obtener un monto de subsidio diferenciado dependiendo del tramo de RSH, que les permitirá cubrir entre el 90% y 95% del valor del arriendo mensual. Es decir, si un adulto mayor pertenece al 40% de la población más vulnerable y arrienda una vivienda con un monto de renta de $200.000, el subsidio cubriría $190.000 y el adulto mayor debe pagar $10.000 como copago mensual. Si pertenece al 70% el subsidio cubriría $180.000 y el adulto mayor debe pagar $20.000 como copago mensual.
SUBSIDIO DE ARRIENDO ESPECIAL CLASE MEDIA	Subsidio que se ha dado durante el año 2020 y 2021, debido a la crisis económica vivida por el Covid. Éste permite a familia de ingresos bajos y medios (independiente de su renta) de todas las regiones del país, que han visto afectada su situación laboral producto de la emergencia sanitaria, acceder a una ayuda económica de hasta $250 mil mensuales, por 3 meses, para pagar parte del arriendo de una vivienda de un monto hasta $600.000.
SUBSIDIO DE ARRIENDO ESPECIAL PARA DISMINUIR EL HACINAMIENTO	Subsidio que se dio durante el año 2020, como un proyecto piloto, donde se llamó a postular a las comunas de la RM con los mayores índices de hacinamiento, a través de sus municipalidades, con el fin de que sea un aporte para mejorar la habitabilidad de quienes se han visto en la necesidad de concentrarse en una misma habitación y vivir en condiciones de hacinamiento. El monto mensual del subsidio destinado a cada beneficiado era hasta $200.000 para aquellos núcleos familiares que no superen los tres integrantes y de $250.000 en los demás casos (con más integrantes), en su equivalente a Unidades de Fomento a la fecha de inicio del contrato. Se otorgó por un período de seis meses prorrogables automáticamente y por una sola vez por otros seis meses más, siempre que el municipio indique de manera inequívoca que el beneficiario está al día en el copago de arriendo, de los servicios y otros gastos que correspondan. El monto mensual de la renta de arrendamiento no podrá superar las 11 UF. El subsidio de arrendamiento deberá comprender el financiamiento de los gastos comunes.[42]
PILOTO VIVIENDA PRIMERO	En el año 2019, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo estableció un proyecto piloto junto el Ministerio de Desarrollo Social y Familia y una entidad sin fines de lucro (en esta oportunidad el Hogar de Cristo), comprometiéndose a entregar 27 subsidios de arriendo por 1 UF al mes por persona, durante 24 meses, mediante la asignación directa de arriendo a las personas en situación de calle. El plazo de las asignaciones directas será de 24 meses con posibilidad de renovar.
ASIGNACIÓN DIRECTA DE SUBSIDIO DE ARRIENDO	La asignación directa se da como beneficio a las personas en condiciones de precariedad habitacional, donde además existe una urgente necesidad del grupo familiar de acceder a una vivienda que reúna los requisitos mínimos de habitabilidad, seguridad y protección. El apoyo en UF varía según la situación de vulnerabilidad. Bajo este concepto también se apoya, por ejemplo, a las familias que están en transición del campamento a la vivienda definitiva, como a mujeres víctimas de violencia, a personas en situación de riesgo social o territorial que deben salir urgentemente de donde estén.

* Valor UF: $29.617 al 1 de junio de 2021. Obtenido de www.sii.cl.

42 En este subsidio, algunos beneficiarios(as) han optado por arrendar en multifamily, sobre todo en la comuna de Independencia.

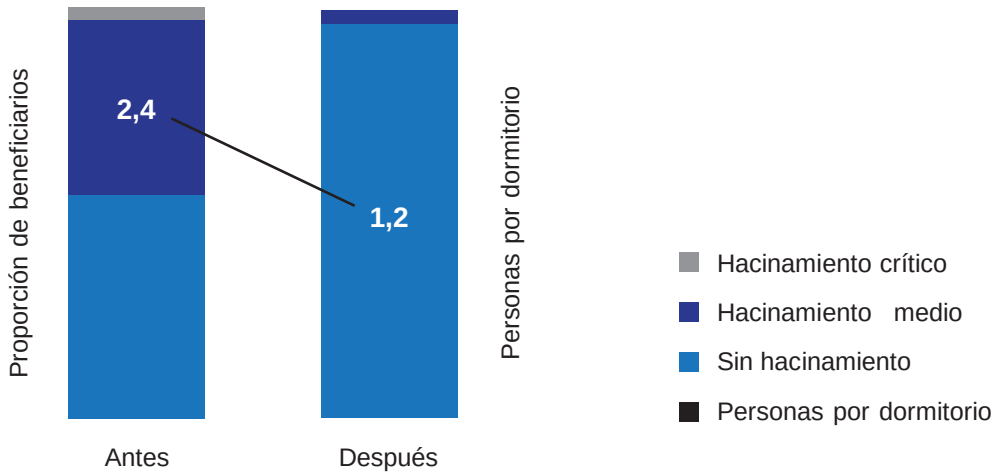
↓ Tabla 7. Tasa de aplicación subsidio DS 52, según año de postulación

	2014	2015	2016	2017	2018	Promedio 2014-2018
Postulantes(as)	7.047	3.001	10.577	8.792	7.238	7.331
Tasa de aplicación	41,60%	46,90%	44,70%	43,90%	41,90%	43,80%

Fuente: Centro de Estudios Ciudad y Territorio del Minvu con datos del subsidio de arriendo

El presente apoyo estatal en estudio es perfectible, sobre todo a la hora de disminuir el no uso de éste. Como muestra el siguiente gráfico, cuando el subsidio funciona, los beneficios son muy favorables.

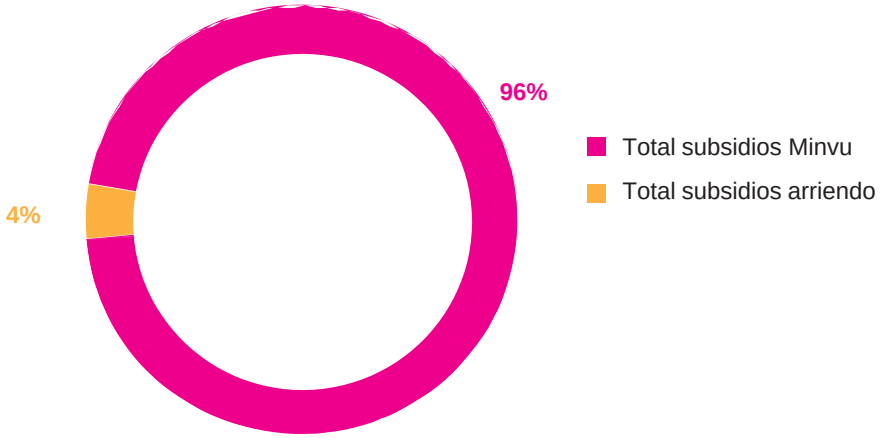
↓ Gráfico 9. Niveles de hacinamiento antes y después de la aplicación del subsidio



Fuente: Subsidio al arriendo: Primeros resultados y pasos a seguir | Slaven Razmilic, mayo 2015

Hay mucho camino por explorar en cuanto a la cantidad de subsidios disponibles para todo el país. Del total de los subsidios otorgados por el Ministerio, sólo el 4% corresponde a este apoyo estatal – tomando en cuenta, además, que sólo el 24% lo aplica en la RM.

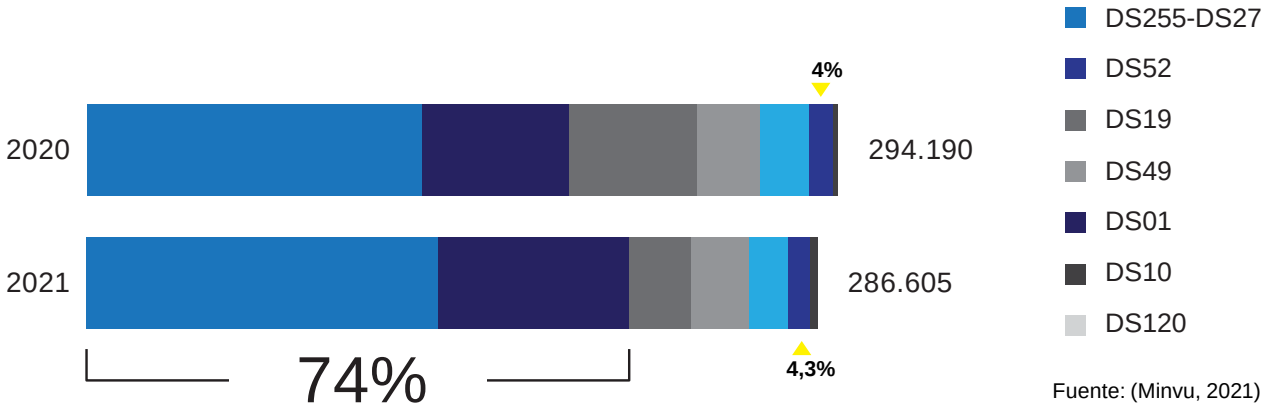
↓ Gráfico 10. Porcentaje subsidio de arriendo v/s total de subsidios Minvu otorgados a nivel nacional



Fuente: Elaboración propia en base a datos entregada por la División de Política Habitacional | Minvu 2020

Lo anterior está elaborado según el historial de subsidios entregados. Y si bien, durante el año 2020 el porcentaje del subsidio de arriendo continuaba siendo de un 4% con respecto a los demás beneficios del Minvu, la proyección 2021 es que aumente a un 4,3% (respecto a los demás). El programa habitacional 2021 está compuesto en un 74%por los subsidios hogar mejor[43] y a la clase media[44].

↓ Gráfico 11. Subsidios asignados total 2020 – 2021



Fuente: (Minvu, 2021)

2.1 POLÍTICA HABITACIONAL EN CHILE | SUBSIDIO A LA VIVIENDA

El crecimiento económico sostenido en Chile entre los años 1982 y 2012 facilitó la reducción del déficit de vivienda y cobertura de servicios básicos. Sin embargo, este crecimiento cuantitativo, sobre todo en la década de los 90, tuvo efectos no deseados producto del propio funcionamiento del sistema, generando nuevas problemáticas como segregación residencial, mala localización de las viviendas, acceso a servicios urbanos con estándares mínimos, entre otros. (Centro UC Políticas Públicas, 2019).

A juicio del senador Carlos Montes, lo principal es que se ha acumulado en el tiempo un gran déficit de vivienda en el segmento social más vulnerable. ¿Por qué? Porque la demanda fue muy superior a la oferta por muchos años, o sea, se constituían más familias que viviendas disponibles. Y llegamos un déficit de 500 mil en lo cuantitativo y mucho más si sumamos lo cualitativo. Esto empezó a acumularse hace veinticuatro años, desde las casas Copeva, y la solución a ello fue hacer retroceder aún más al Estado. Me parece que la opción Ravinet[45] cometió tremendos errores que hay objetivar para corregirla. Porque allí se optó por un camino que hizo retroceder al Estado. ¿Qué teníamos antes? Construcción masiva de viviendas de baja calidad. Pero entre el 90 y el 97 vimos un salto en cantidad impresionante. Hoy día el gran desafío es cómo se construyen más casas de mayor calidad y en mejores barrios. (Diario de Sesiones del Senado, 2021).

43 Subsidio que permite mejorar viviendas, condominios sociales y el equipamiento comunitario. Está dirigido a familias propietarias o asignatarias de viviendas cuyo valor no exceda las 650 UF (avalúo fiscal) o que hayan sido construidas por Serviu o algunos de sus antecesores (CORVI, CORHABIT, COU).

44 El subsidio a la clase media (DS1) está dirigido a familias de sectores medios con capacidad de ahorro y con la posibilidad de complementar el valor de la vivienda con recursos propios o créditos adicionales.

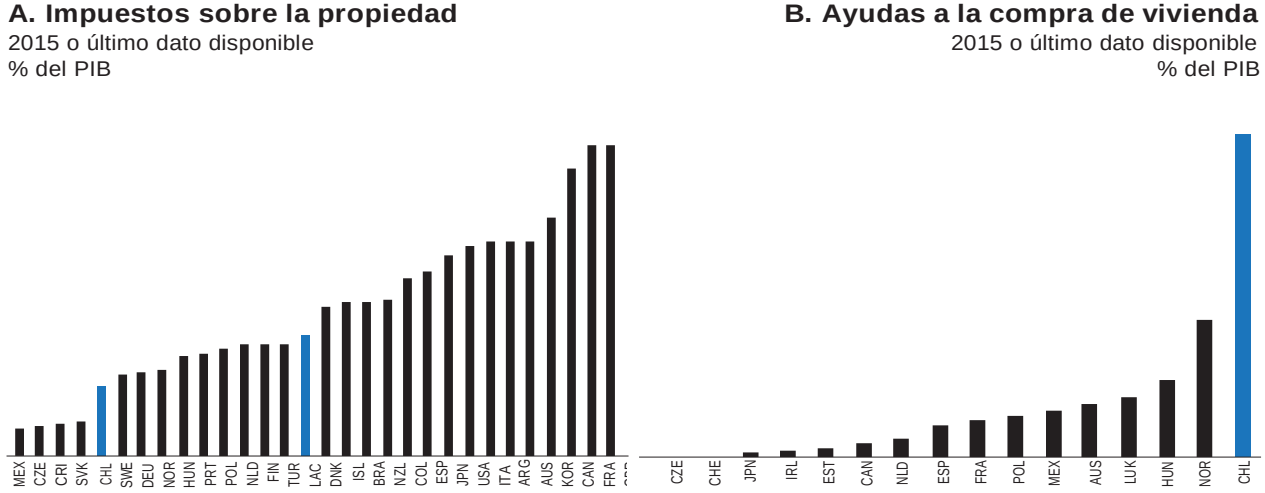
45 Jaime Ravinet de la Fuente, fue designado por el presidente Ricardo Lagos Escobar, como biministro de Vivienda y Urbanismo, y de Bienes Nacionales, cargo que asumió el año 2001.

En este nuevo escenario, las políticas habitacionales y urbanas han debido reorientar sus esfuerzos hacia programas diferentes como: subsidio a la localización[46], mejoramiento del patrimonio familiar[47], construcción de pequeños condominios[48] y subsidios de fomento al arriendo. Éste último aparece como una buena alternativa para favorecer la movilidad residencial, ajustar las políticas habitacionales al ciclo de vida de las familias, así como tener mayor flexibilidad frente a los cambios sociodemográficos del país. Además, tiene el potencial de cubrir un ámbito poco vinculado a la vivienda, como es el aporte a la consolidación de redes de apoyo, capital social y lazos comunitarios. (Centro UC Políticas Públicas, 2019).

De ese modo, los asombrosos resultados obtenidos hacen que la política de vivienda chilena esté siendo ´importada´ por otros países latinoamericanos, y creemos que resulta de la mayor trascendencia reconocer los aspectos que no están funcionando para evitar la reproducción de errores que podrían ser evitados. (Ducci, Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa, 1997).

En cuanto a los impuestos a la propiedad y la ayuda a la compra de vivienda sobre el porcentaje del Producto Interno Bruto (PIB)[49], que se grafica a continuación, da a conocer explícitamente que en el caso de la política habitacional chilena, con respecto a los demás países de la OCDE, los subsidios para la compra de casa o departamento sobresalen considerablemente en base el porcentaje del PIB. (OCDE, 2018).

↓ **Gráfico 12. Bajos impuestos a la propiedad | elevadas ayudas a la compra de vivienda**



Fuente: Estudio Económico de la OCDE Chile (OCDE, 2018)

---

46 Financia la compra del terreno donde se construirá el proyecto, a fin de premiar una buena localización. También es posible habilitar el terreno, es decir, realizar obras que permitan hacerlo apto para la construcción de viviendas en él.

47 Este programa ofrece subsidios habitacionales a las familias que viven en Chile para mejorar el entorno y mejorar o ampliar su vivienda.

48 Programa destinado a familias sin vivienda, que viven en situación de vulnerabilidad social. Este apoyo del Estado en un número acotado, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales. El llamado está especialmente dirigido para familias y grupos que tengan asociado un proyecto de Construcción en Sitio Propio (Edificación de una vivienda en un sitio que pertenece a la persona que desea postular), Densificación Predial (Construcción de una o más viviendas en un sitio donde ya existen una o más propiedades habitacionales) o Pequeño Condominio (Condominio de entre 2 y 9 viviendas en un terreno urbano que puede considerar equipamiento comunitario).

49 Producto Interno Bruto. Es el valor total de los bienes y servicios producidos en el territorio de un país en un período determinado, libre de duplicaciones. Se puede obtener mediante la diferencia entre el valor bruto de producción y los bienes y servicios consumidos durante el propio proceso productivo, a precios comprador (consumo intermedio). Esta variable se puede obtener también en términos netos al deducirle al PIB el valor agregado y el consumo de capital fijo de los bienes de capital utilizados en la producción. Obtenido de https://old.hacienda.cl/glosario/pib.html

Como ya se ha mencionado, Chile ha dado importantes pasos hacia la reducción del déficit habitacional en las últimas décadas. No obstante, aún existen importantes desafíos en la materia, los que deben ser abordados priorizando los esfuerzos fiscales en las personas más vulnerables, considerando los mayores niveles de estándar urbano que como sociedad se buscan alcanzar. Al año 2017 el déficit habitacional de viviendas adicionales se estimaba en 497.615 unidades. (Libertad y Desarrollo, 2019).

Con respecto a la gestión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el año 2016 la OCDE había recomendado a Chile desarrollar un modelo de incentivos a la oferta de arriendo, debido a lo poco profundo del mercado, más que aumentar el monto del subsidio, y esta observación se debe a que, desde su ejecución, el número de subsidios en volumen ha sido más bien bajo, en relación con el resto de los programas habitacionales ejecutados por el Estado. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 2020).

Así, entre el 2014 y el 2017 la cantidad de subsidios de arriendo otorgados representaron un 4% del total de subsidios de los programas habitacionales regulares con los que cuenta el Minvu, sin considerar los subsidios entregados en el marco de programas de reconstrucción. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 2020). Al 2020 la cifra del 4% sigue siendo válida, mientras que al 2021 subió levemente a un 4,3%. (Minvu, 2021).

2.2 EXPERIENCIA INTERNACIONAL

Si en América Latina y el Caribe se pretendiera resolver el déficit habitacional, habría que multiplicar 14 veces los presupuestos para crear viviendas. El Banco Interamericanode Desarrollo (BID)[50] reivindica al alquiler como una solución para pobres, jóvenes o divorciados. (La Capital, 2014).

A diferencia de nuestro continente, en los países europeos se puede observar una tradición consolidada en cuanto al mercado de arriendo subsidiado por el Estado. Al respecto, las cifras actualizadas más recientes dan cuenta de que en Europa, el 20% del parque de viviendas pertenece al mercado de alquiler privado y que el 10,7% corresponde al mercado de vivienda protegida o alojamiento gratuito. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, 2020).

Y es que estos programas enfocados en entregar vivienda con un régimen de tenencia en alquiler surgen en Europa durante la Revolución Industrial, como un mecanismo por parte del Estado y los privados, para hacer frente a las precarias condiciones de vida de los trabajadores. Pero fue en el período post Segunda Guerra Mundial cuando el arriendo adquiere mayor relevancia para hacer frente a la necesidad de una reconstrucción masiva y el desarrollo económico (Trabada, 2005). En el caso de Estados Unidos los subsidios de arriendo comenzaron durante la Gran Depresión, en la década de 1930, los cuales continúan hasta el día de hoy. Independiente de lo anterior, los objetivos y medios de todos estos programas han ido cambiando con el paso de los años. (Marín, 2015).

50 El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) es la principal fuente de financiación multilateral para proyectos de desarrollo en América Latina y el Caribe. Su objetivo es reducir la pobreza, luchar contra las desigualdades sociales y promover el desarrollo económico sostenible en la región. Obtenido de https://www.eda.admin.ch/deza/es/home/partenariados-mandatos/organismos-multilaterales/instituciones-financieras-internacionales/idb.html

Durante todo el siglo XX, la relevancia del arriendo ha sido constante; sin embargo, los niveles de ocupación han disminuido en el Reino Unido a partir de 1970, debido al aumento de propietarios en viviendas regulares (de valor de mercado y/o vivienda social). Este cambio tiene directa relación con la disminución de precios y el control del Estado con respecto a los cobros realizados por los y las arrendadores(as): ´por parte de la oferta, los y las arrendadores(as) privados(as) se enfrentaron a fuertes controles de precios, que redujeron sus ganancias y la posibilidad de invertir en propiedades para el arriendo privado´ (Houston,Sissons, 2010). En consecuencia, ´en la segunda mitad del siglo XX, el sector privado de arriendo (PRS por su sigla en inglés, ´private sector`) en Inglaterra y Gales concentró auna proporción mucho menor de inquilinos que en otros países europeos. En Alemania, el PRS representa cerca de la mitad del mercado de vivienda, y en Francia, más de unaquinta parte´. (Houston, Sissons, 2010). (Martínez, 2015).

Durante la década de 1990, la adquisición de viviendas por parte de propietarios en Inglaterra alcanzó el 70% del total de las formas de ocupación habitacional. Aun cuando persisten los dos sistemas de arriendo, desde fines del siglo XX ha ocurrido un hecho inédito en la cultura británica: el deseo de ser propietario y el desmedro del arriendo público (Saunders, 1990). Por otra parte, el arriendo privado aumentó de 2,4 millones de viviendas en el 2001 a 3,8 millones en el 2009, mientras que el número de hogares propietarios se mantuvo (Pattison, Diacon y Vine, 2010), lo que ha vuelto a equilibrar ambos sistemas de ocupación de vivienda. (Martínez, 2015).

En la última década, esta tendencia inglesa sobre propiedad y arriendo privado ha ganado terreno en países europeos como Holanda, ya en la década de 1990 disminuía progresivamente la utilización de arriendo con subsidio estatal, en favor de la compra de vivienda. La vivienda social para arriendo, ofrecida por el Estado y otras organizaciones sin fines de lucro, representaba el 42% del stock en los Países Bajos en 1990 y el 36% en 2011 (BID, 2014). Este cambio de escenario de los Países Bajos respondía a que la situación que se hacía cada vez menos frecuente, aislaba a los sectores de bajos ingresos que se veían obligados a seguir arrendando, de aquellos de altos ingresos, que optaban por comprar: ´el número de inquilinos de bajos ingresos en viviendas sociales para arriendo ha aumentado, mientras que las personas de ingresos altos se encuentran cada vez más en el sector de los propietarios´. (Van Kempen & Priemus, 2002).

Por otra parte, en Chile es difícil encontrar barrios con mixtura social, o con altos niveles de vivienda en arriendo. En este sentido, la mayor parte de quienes estudian el tema del arriendo en Europa, declaran que es necesario evitar la segregación espacial que produce el exceso de concentración de propiedad. (Martínez, 2015).

De acuerdo con la información presentada en el Estudio comparado de experiencias internacionales sobre la administración de bienes inmuebles para arriendo del Centro UC Políticas Públicas (2018): ´la regulación de estas organizaciones ha sido, por tanto, un tema de creciente importancia. En 2005 se inició un proceso de creación de entidades y normas regulatorias para los proveedores de vivienda, en que distintas regiones han elaborado regulaciones para incentivar la creación de entidades proveedoras de vivienda que puedan otorgar un servicio adecuado a los usuarios de viviendas sociales en arriendo, permitiendo la sostenibilidad y proyección financiera de las organizaciones comunitarias.

Un ejemplo de estos organismos es el registrador de agencias de vivienda de la Región de Victoria en Australia, responsable de implementar el marco regulatorio para incentivar la creación de agencias de arrendamiento de vivienda social que sirvan a las necesidades de arrendatarios de bajos ingresos. La regulación incluye estándares esperados para la acción de los proveedores de vivienda en gobernanza, administración y viabilidad financiera y guías para la intervención de la autoridad en caso de incumpliendo por parte de la agencia. Últimamente, varias voces han abogado por la generación de una legislación nacional (y no regional o por Estado) respecto a la regulación de los proveedores de vivienda, coincidiendo con el interés del Estado de incentivar la generación de vivienda social´. (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

Algunos llaman a este esquema privatización de la vivienda pública, otros ven en ello una estrategia de optimización y mejoramiento de la oferta de vivienda en arriendo social. Ahora bien, en general en todos los esquemas revisados, el sector público juega un rol central como articulador y facilitador de la oferta y la demanda en el mercado de arriendo social, contribuyendo en el financiamiento (bajo diversos mecanismos que se presentan en esta sección), regulación y fiscalización (del mercado de vivienda en arriendo y de la administración), en la conexión con la demanda, y en muchos casos aún juega un rol importante en la provisión de vivienda propiamente tal (Reino Unido). (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

El caso de Holanda es interesante porque bajo el esquema actual no recibe fondos públicos directos para la construcción y, no obstante, son las viviendas de mejor calidad y mejor evaluadas en toda Europa. El segundo, es el caso del Reino Unido, el cual posee esquemas interesantes de financiamiento y mantenimiento de la vivienda por medio de estrategias que entregan mayor flexibilidad en el acceso a fondos públicos y privados para producir, mejorar y mantener este tipo de vivienda. (Centro UC Políticas Públicas, 2018).

Las orientaciones que en Chile se han considerado desde el 2010 para fomentar el arriendo, tienen que ver con experiencias de realidades más cercanas y con apoyos tecnocráticos que se vinculan a Estados Unidos. Lo anterior, debido a que es difícil emular los niveles de Alemania y Holanda, desde un sistema de arriendo casi inexistente a otro, donde el arriendo se encuentra entre el 40 y 50% de la ocupación habitacional, y que son aún más altos en sus capitales, y que además ofrecen vivienda de propiedad estatal para arrendar en ubicaciones centrales con acceso a buenos servicios. (Gilbert, 2011).

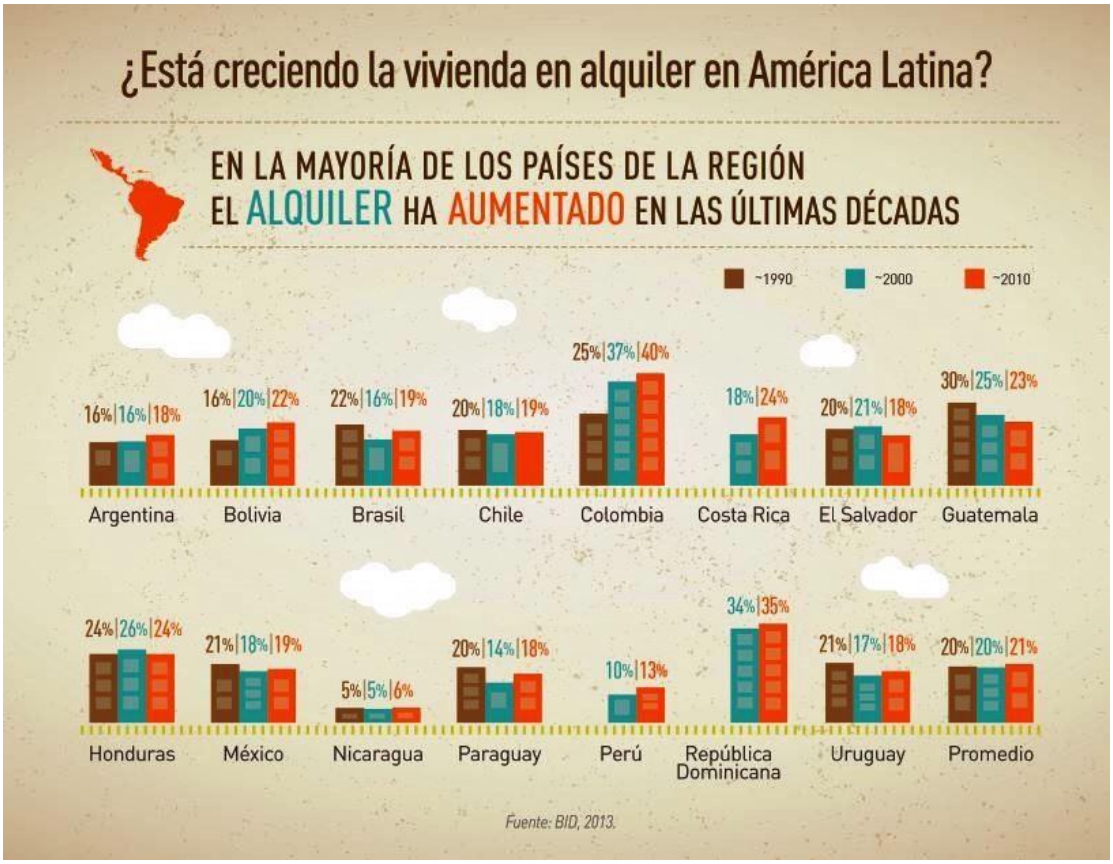
El estudio ´Busco casa en arriendo del Banco Interamericano de Desarrollo´ señala que para Latinoamérica la necesidad de políticas de arriendo es cada vez más pertinente, ya que a través de su fomento es posible ayudar a resolver, en parte, el déficit habitacional que existe en las grandes ciudades. El informe sugiere focalizar en los más pobres, grupos jóvenes y personas de tercera edad, que necesitan priorizar localización antes que propiedad, por sus características etarias, de vulnerabilidad y ocupación laboral. (BID, 2014).

El economista y urbanista colombiano Andrés Blanco, encargado de este estudio del BID, señala que el objetivo del fomento al arriendo no es terminar con el sueño de la casa propia, sino que complementarlo y retrasar la compra, ya que ´cuando una persona compra una

vivienda compra inmovilidad. Por lo tanto, si una persona obtiene un trabajo en otro lugar de la ciudad deberá afrontar gastos de transporte más elevados. Adicionalmente, no toda propiedad es buena, en especial para los sectores de bajos recursos.

Los pobres suelen llegar a una vivienda propia pero informal, en un barrio alejado, sin servicios y sin acceso a ninguna amenidad urbana. Claramente, en estos casos la alternativa de alquiler puede ser mejor en términos de calidad de vida. Hemos detectado que la vivienda alquilada en general tiene mejor calidad que la vivienda propia sin título. Son mejores en cuanto a infraestructura, materiales y hacinamiento". (La Capital, 2014)

Lo expuesto destaca la pertinencia del fomento de un sistema de arriendo sólido y subsidiado por el Estado. En el caso de Chile, también se explica por el hecho de que Santiago, aunque posee la mayor cantidad de viviendas en arriendo de todo el país (20% aproximadamente), no se encuentra en los niveles más altos de Latinoamérica, tal y como muestra el siguiente gráfico, según el cual tres de las cinco ciudades con mayores porcentajes de arriendo se encuentran en Colombia:



Fuente: Porcentaje de arriendo en ciudades latinoamericanas (BID, 2013)

Los altos índices de arriendo en las ciudades colombianas de Medellín, Cali y Bogotá, como en Ecuador y República Dominicana, obedecen a factores que tienen que ver con el desarrollo de un mercado de arriendo de vivienda informal durante gran parte del siglo XX, utilizado por los sectores más bien vulnerables, dado el alto costo de las viviendas en propiedad. (BID, 2014).

Por tanto, en el caso puntual de las ciudades colombianas, el arriendo formalizado por contrato y de viviendas que cumplen con los requisitos establecidos, son habituales para personas de clase media-alta. Esta situación originó en Colombia, en el año 2003, una Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana que conserva e incrementa los niveles de arriendo, fijando un límite de precios y otorgando exenciones tributarias, y créditos para personas y empresas que quisieran construir viviendas para arriendo. (BID, 2014).

Fuente: ¿Qué ciudades de América Latina tienen más alquiler? (BID, 2013)

A partir de este ejemplo, es posible observar que uno de los aspectos más importantes a la hora de fomentar el arriendo, es la capacidad de extenderlo a diversos sectores de la sociedad, superando la exclusiva focalización a grupos en situación de pobreza. Es evidente que en Colombia, hasta finales del siglo XX, la opción del arriendo formal pertenecía casi en su totalidad a la clase media alta, y que por tanto, el fomento al arriendo se realizó en función de la población más desfavorecida y que arraigaban la idea de la propiedad: se potenció un cambio cultural acompañado de regulaciones estatales como políticas de arriendo que regularizaran la informalidad de éste, dando créditos para la construcción de viviendas de materiales sólidos, disminuyendo la periferización de los más pobres, tal como el hacinamiento y allegamiento en casas de otros familiares. (BID, 2014).

Estas consideraciones ratifican la pertinencia del fomento al arriendo en Chile, “ya que se hace especialmente patente si se considera el hecho de que, dadas la magnitud de las precariedades de vivienda y las limitaciones fiscales del Estado, es poco realista pensar que se puedan generar a corto plazo las condiciones para que todas las familias accedan a una vivienda en propiedad”. (Jaramillo, Ibáñez, 2002).

Académicos como Alan Gilbert, que han estudiado el arriendo en Latinoamérica, señalan que existe una serie de mitos sobre la falta de vivienda en el continente, que afectan la ejecución de nuevas políticas habitacionales. Primero, cuestiona que tomando en cuenta el déficit de vivienda, en un país desarrollado todos son propietarios, ya que el predominio del arriendo es un hecho en las principales ciudades de Europa y Estados Unidos, y la propiedad es la principal forma de tenencia de la vivienda en países pobres como Rumania, y otros de Europa central y balcánica. (Gilbert, 2011).

La división porcentual entre propietarios y arrendatarios en las ciudades de los países desarrollados se expresa categóricamente.

↓ **Tabla 8. Tenencia de vivienda en ciudades de países desarrollados | 2009**

Ciudad	Propietarios	Arrendatarios	Otra tenencia
Berlín	11	89	Sin datos
Chicago	68	32	Sin datos
Génova	16	78	6
London	58	41	Sin datos
Los Ángeles	50	50	Sin datos
New York	52	48	Sin datos
Rotterdam	26	49	25
Zúrich	23	66	11

Fuente: Estructura de tenencia de la vivienda en ciudades de los países desarrollados en 2009 (Gilbert, 2011).

La gran presencia del arriendo en relación a la propiedad en Estados Unidos y Europa, y la experiencia de las ciudades europeas, llevan a Gilbert a destacar que al fomentarse el arriendo y con ello las oportunidades que ofrecen las grandes ciudades, “las familias sin hijos(as) pueden desear aprovechar una localización central; ¡ellos tendrán años de quedarse en una misma casa una vez que lleguen los hijos(as)! Estas familias no necesitan su casa propia ahora ya, incluso aquellos que sueñan con eventualmente ser propietarios”. (Gilbert, 2011).

Por su parte, Sabatini señala que “la propiedad se vincula con la necesidad de tener algo seguro, pero el arriendo da mejores oportunidades por localización y permite flexibilizar la vivienda a familias jóvenes que necesitan eso, porque el mercado laboral los hace moverse y no quedarse en un lugar” (Radio Biobío, 2014).

Gilbert también resalta la utilidad del arriendo para promover la mixtura e integración social, ya que “mientras los suburbios son típicamente homogéneos en términos de clase social y la edad de los ciudadanos, barrios con una mezcla de propietarios e inquilinos son más sanos porque son mezclados” (Gilbert, 2009).

Tabla 9. Resumen de casos (Centro UC Políticas Públicas,

Dimensión	Subdimensión	Variables	Australia	EE.UU.	UK	Holanda	Francia
I. Aspectos genéricos	Nivel de administración	Nacional con competencias a nivel regional / municipal	Nacional con competencias a nivel estatal	Nacional con competencias a nivel estatal	Nacional con competencias a nivel local	Nacional	Nacional con competencias a nivel local
II. Aspectos contractuales	Enfoques	Pro arrendador Pro arrendatario Definida Indefinida	Pro arrendador Indefinida	Pro arrendador Indefinida	Pro arrendador Indefinida	Pro arrendador Indefinida con excepciones	Pro arrendador Indefinida con verificación de condiciones
	Término de contratos	Con expresión de causa Sin expresión de causa	Con expresión de causa	Con expresión de causa	Con expresión de causa	Con expresión de causa	Con expresión de causa

Fuente: Centro UC Políticas Públicas, 2018

2.2.1 MODELO HOLANDÉS

A principios de los 90, el gobierno holandés tomó la decisión de transferir todo el stock de vivienda pública a las asociaciones de vivienda (independientes sin fines de lucro). Estas asociaciones de vivienda forman parte de una Corporación de Asociaciones de Vivienda.

Oferta de vivienda a cargo de las asociaciones de vivienda, reguladas por decreto, las cuales tienen seis funciones.

Fuente: Centro UC Políticas Públicas, 2018

2.2.2 MODELO INGLÉS

La vivienda municipal en el Reino Unido ha generado estrategias de financiamiento para su mantenimiento y regeneración.

Fuente: Centro UC Políticas Públicas, 2018.

En el caso chileno, el arriendo ha crecido de manera sostenida como modalidad de tenencia de la vivienda, en particular en las principales áreas urbanas. Según los resultados de la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (Casen), el arriendo ha aumentado de 17% en 2011 a 22% en 2017 a nivel país; específicamente de 20% a 28% en la RM, en el mismo período. (Link, Toro, & Valenzuela, 2019).

2.3 QUÉ ORIGINA EL SUBSIDIO DE ARRIENDO EN CHILE

Los precios de arriendo no han subido de la misma manera que los precios de las viviendas. Aquí hay diferencias importantes a nivel comunal. Usando datos de la misma Encuesta Casen 2017, se puede observar que en la RM el arriendo promedio (con contrato) es $313.000 contra $318.000 del dividendo promedio. Sin embargo, en una comuna como Santiago el arriendo promedio es de $261.000 y el dividendo de $296.000. En comunas como Estación Central se observa el mismo fenómeno. El contraste es grande con una comuna como San Bernardo donde el dividendo promedio es de $147.000 y el arriendo promedio de $228.000. El subsidio habitacional juega aquí un rol clave. Santiago tiene un 70% de hogares arrendatarios y San Bernardo un 20%. Una parte de la explicación podría estar en el costo de arrendar versus el costo de comprar, especialmente en algunas comunas. Se observa que mientras que los precios de compra han subido casi 100%, los de arriendo lo han hecho en 50%. (Simian, 2018).

La movilidad social y territorial es uno de los objetivos del subsidio de arriendo en Chile. Situación compleja y hasta provocada en parte por el órgano ejecutor de la política habitacional. Los clusters de homogeneidad social en el sector norte y sur de la ciudad de Santiago se formaron en gran medida producto de la intensiva aplicación de esta política habitacional. De acuerdo con Hidalgo (2007b), más de tres cuartas partes de toda la vivienda social construida entre 1978 y 2002 se concentra sólo en 11 de las 34 comunas del Gran Santiago. También las periferias homogéneas de ciudades de menor tamaño se fueron conformando producto de esta política (Azócar et al., 2003; Azócar et al., 2008; Garín et al., 2009). (Figueroa, 2016).

En el mismo documento mencionado en el párrafo anterior, de la serie de trabajo del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)[51] – Desigualdad N° 2016|04, se cita a Waquant (2007) “las estructuras y las políticas estatales juegan un papel decisivo en la articulación diferencial de las desigualdades de clase” (p.18). Al analizar los factores tras la segregación residencial socioeconómica, el Estado se vuelve un factor central, en la medida en que define las reglas del juego del acceso al suelo urbano, y genera las políticas que permiten el acceso a la vivienda a los sectores de menores ingresos.

Esto quiere decir que se pueden generar normativas urbanas inclusivas o exclusionarias. Asimismo, se puede dar mayor o menor centralidad al mercado como forma de acceso al suelo urbano. De esta forma, el Estado puede amplificar o aminorar el efecto de las desigualdades de ingreso sobre la distribución de los grupos sociales en la ciudad. (Figueroa, 2016).

En el origen del programa se considera que estos factores impactan en el deterioro de las condiciones de habitación de familias con jefatura de hogar joven, específicamente entre los 18 a 30 años, con bajos ingresos. Si bien la oferta programática de Minvu ha tenido como objetivo general la reducción del déficit habitacional, por medio de subsidios habitacionales enfocados en la propiedad de la vivienda, el subsidio de arriendo se

[51] Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) fue creado en 1965 con el fin de asistir a los países y su gente a encontrar soluciones a los principales desafíos de desarrollo. Trabaja en más de 170 países y territorios, ayudando a erradicar la pobreza, y reducir las desigualdades y la exclusión. Obtenido de https://onu.org.gt/onu-en-guatemala/agencias/pnud-2/

plantea como un programa que intenta mejorar las condiciones de acceso a una solución habitacional, dirigida a familias que presentan características específicas establecidas por Minvu. (Minvu, actualizado 2017). En su origen el programa el año 2013, declara:

> **1.**´El Ministerio de Vivienda y Urbanismo no contempla programas habitacionales destinados a resolver adecuadamente los requerimientos de flexibilidad y movilidad habitacional de las familias destinatarias de sus programas;
>
> **2.** Se ha observado que los grupos familiares jóvenes, hasta 30 años de edad, y de bajos ingresos, hasta el tercer quintil de vulnerabilidad, necesitan prioritariamente el acceso a una solución habitacional que se adecúe a los cambios laborales y de crecimiento del grupo familiar;
>
> **3.** Se ha resuelto establecer un programa de apoyo al arriendo de viviendas destinado a grupos familiares cuyo(a) jefe(a) de familia tenga hasta 30 años de edad y pertenecienteshasta el tercer quintil de vulnerabilidad;
>
> **4.** Sin perjuicio de lo anterior, esta limitación podría ser modificada en el futuro con el objeto de favorecer a aquellas familias cuyo jefe(a) de familia tenga mayor edad y que cuenten con necesidades de movilidad y flexibilidad habitacional´.

Fuente: Reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda DS 52, (V. y U.), de 2013

Por otra parte, tal como se ha mencionado por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del Minvu, el arriendo en condiciones de informalidad en familias de menores ingresos se asocia frecuentemente al acceso a viviendas de baja calidad, con un bajo estándar material y susceptible de experimentar procesos de deterioro en el corto plazo. De hecho, 44% de las familias vulnerables pertenecientes a los quintiles I y II que arriendan sin contrato, ocupan viviendas con algún grado de deterioro o insuficiencia material, problemas de aislación térmica, techos y pisos deteriorados, sistema eléctrico deficiente entre otros.

De ellos, un 12% presenta niveles significativos de deterioro o bien corresponde a viviendas que no reúnen condiciones mínimas de habitabilidad, lo cual significa que se trata de viviendas irrecuperables o con deterioro mayor de acuerdo a la clasificación del Índice de Calidad Global de la Vivienda (Casen 2011).

2.4 SUBSIDIO DE ARRIENDO DS 52 | LÍNEA DE TIEMPO DEL 2013 AL 2020

Las familias beneficiarias deberán aplicar este subsidio al pago de la renta de arrendamiento de una vivienda. El subsidio cubre una parte del monto mensual de dicha renta, debiendo el titular del beneficio completar el valor total estipulado en el contrato respectivo. De esta forma, el subsidio de arriendo consiste en un aporte que hace el Estado, que se destina al pago de las rentas de arrendamiento y al mes de garantía, en el caso que corresponda. El subsidio no puede destinarse al financiamiento de gastos comunes, cuentas de servicios, ni cualquier otro gasto asociado al arrendamiento, distinto al ya indicado. (Arriagada & Jeri, 2020).

Este beneficio está destinado a “dar una solución habitacional transitoria, a familias pertenecientes hasta el 70% más vulnerable de la población nacional, o su equivalente de conformidad con la información que se obtenga de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente, pero capaces de realizar desembolsos mensuales destinados a pagar una renta de arrendamiento”. (Minvu, actualizado 2017). De este modo, el subsidio de arriendo consiste en un aporte monetario mensual, que se les otorga a las familias beneficiarias para el pago de su arriendo[52].

El programa se diseña en el año 2013 y se rige por el Decreto Supremo N° 52, que se publica en el Diario Oficial el 22 de noviembre del mismo año que establece su reglamento. Esta normativa considera aspectos tales como sus disposiciones generales, aspectos de su aplicación, monto, requisitos de la vivienda a ser arrendada, tipos de llamados, requisitos y antecedentes para postular, factores de puntajes de postulación; proceso de selección de beneficiarios(as), vigencia del subsidio y fiscalización, principalmente. Además,se establece que el rango de edad para postular es entre los 18 y 30 años.

Con posterioridad, en los cuatro años de funcionamiento del subsidio (2014-2017), se han realizado 3 modificaciones a este Decreto:

- Decreto Supremo N°32 (V. y U.) D.O. 16.12.2015
- Decreto Supremo N°59 (V. y U.) D.O. 21.03.2016
- Decreto Supremo N°22 (V. y U.) D.O. 21.06.2017

Además, cada llamado a postulación establece ciertas condiciones específicas, como por ejemplo, los cupos disponibles para dicho llamado. El Anexo N°5 contiene un listado de las normas Minvu que rigen para el programa con sus contenidos principales.

En los considerandos de la versión original del DS 52 se plantean dos aspectos claves del subsidio:

1. Minvu no posee programas habitacionales que resuelvan adecuadamente los requerimientos de flexibilidad y movilidad habitacional de familias destinatarias de sus programas.

2. Existencia de grupos familiares jóvenes, de hasta 30 años de edad y de bajos ingresos (hasta tercer quintil de vulnerabilidad de la Ficha de Protección Social, FPS[53]) que necesitan el acceso a una solución habitacional que se adecúa a sus cambios laborales y crecimiento de su grupo familiar.

---

[52] De acuerdo a la ficha del Banco Integrado de Programas Sociales (Ministerio de Desarrollo Social y Familia) del programa, su fin es el de “contribuir a que las personas accedan a viviendas adecuadas y asequibles, apoyando a familias allegadas y arrendatarias, que son calificados hasta el 70% de mayor vulnerabilidad, para acceder a una vivienda de calidad en condiciones formales que se ajuste a sus requerimientos” (Ficha BIPS del programa). En cuanto al propósito del programa, este es: “otorgar el acceso a una solución habitacional que se adecúe mejor a los requerimientos de flexibilidad y movilidad de las familias integradas por dos o más personas (en caso de adultos mayores pueden ser solos), no propietarios de una vivienda, cuyo(a) jefe(a) de hogar tenga más de 18 años, que tengan como ingreso mensual entre 7 y 25 UF, pertenecientes al 70% más vulnerabilidad según Calificación Socioeconómica del Registro Social de Hogares”.

[53] La antigua Ficha de Protección Social fue reemplazada por el Registro Social de Hogares, que es fundamental para recibir los beneficios del Gobierno. Obtenido de https://www.google.cl/amp/s/chile.as.com/chile/2020/06/16/actualidad/1592264839_120223.amp.html

Si bien, esta declaración se mantiene en la versión actual del Decreto 52 (DS 52), ya en el año 2015 en el llamado a postulación en condiciones especiales se amplía el rango de edad para postular hasta los 35 años[54], y en el DS 32 de 16.12.2015, es decir para los siguientes llamados del año 2016 en adelante, se eliminapor completo la restricción en cuanto a la edad del postulante. Esto ocurre, de acuerdo con el Minvu, contar con una solución habitacional flexible es transversal a la edad del(a) jefe(a) del hogar. (Rojas, 2020).

Además, el hecho que postule una persona joven, en representación de su grupo familiar, no significa que el hogar sea "joven", ya que la postulación no la hace necesariamente el(la) jefe(a) de hogar, pudiendo realizarla cualquier integrante del grupo familiar. Esto refuerzaaún más la idea de no limitar la postulación a personas con un determinado rango de edad. (Rojos, 2020).

En diciembre del 2015, con el DS 32 se modifica el DS 52, principalmente en los siguientes aspectos:

i. Eliminación por completo del tope de edad del o la postulante, lo cual, como ya se indicó, viene a reconocer que el problema de contar con una solución habitacional flexible es transversal entre hogares en distintos ciclos de vida.

ii. Eliminación del requisito de permanencia definitiva de al menos cinco años para los(as) postulantes(as) extranjeros, así se comenzó a exigir solamente contar con cédula deidentidad vigente. Esto, de acuerdo a Minvu, ya que este grupo también requiere una solución habitacional flexible y transitoria y al tener su situación migratoria resuelta por tener cédula de identidad se hacía innecesario exigir, además, la permanencia definitiva.

iii. Establecimiento del monto total del subsidio en 170 UF (El DS 52 original establecíamontos mensuales fijos por un período de tiempo), el cual es descontado en cuotas mensuales, no superiores a 6 UF. Este cambio le agrega flexibilidad al subsidio ya que elimina el concepto de meses corridos y además hace que el subsidio funcione como un pozo al cual se le descuenta el subsidio mensual. Además, el Minvu tieneel propósito de atender realidades locales de valores de arriendo y costo de vida en general, que ocurre por ejemplo en zonas extremas del país, y mejorar de este modola aplicación del subsidio.

iv. Incremento del monto de arriendo de 11 UF a 13 UF en algunas zonas. Esta medida permite optar a viviendas de mayor valor, con lo cual se reconoce que el valor establecido anteriormente era bajo, y permite ampliar el rango de valor de renta de vivienda.

v. Eliminación de impedimento a adultos mayores de 60 años de postular sinnúcleo familiar. Esta medida responde al hecho de reconocer que la solución habitacional flexible es transversal a la edad del(la) jefe(a) del hogar. Según el Minvu, se identifica la existencia de adultos mayores que no poseen vivienda propia como un

[54] Y desde los 18 años de edad.

grupo vulnerable que por el ciclo de vida que están viviendo, son potenciales sujetos del subsidio de arriendo.

vi. Incorporación de un subsidio para gastos operacionales (de hasta 3UF), para financiar documentación requerida para la aplicación al subsidio. Esta medida se lleva a cabo considerando los resultados de la encuesta de satisfacción de postulantes(as) al subsidio que así lo habían indicado, y además considera las diversas realidades locales.

En el año 2017 con el DS 22 se lleva a cabo una modificación de varios programas de Minvu, entre los cuales se encuentra el subsidio de arriendo.

Las principales modificaciones en esta oportunidad al DS 52 son:

vii. Reemplazo de la Ficha de Protección Social[55] (FPS) que permitía postular a familias de hasta el tercer quintil de vulnerabilidad, por el Registro Social de Hogares[56] (RSH), con un límite de 70% de la población más vulnerable, como instrumento de caracterización socio económica. Esto se realiza debido a un cambio en todo el país del instrumento para medir vulnerabilidad.

viii. Autorización para que beneficiarios(as) del subsidio de arriendo puedan postulary acceder a la vivienda sin deuda (Fondo Solidario de Elección de Vivienda), sin necesidad que tengan que renunciar al subsidio de arriendo. El acceso a otros programas de vivienda es parte de lo que Minvu denomina el egreso del programa.

ix. Incorporación a la postulación en el Sistema de Información Territorial de la Demanda (Minvu Conecta)[57], de modo de identificar, caracterizar y cuantificar a las familias postulantes al programa, lo cual se realiza con todos los programas de Minvu.

x. Posibilidad de establecer (en acuerdo entre Minvu y Dipres) un factor multiplicador para ajustar el monto total del subsidio de arriendo. Este factor representará las variaciones en el precio de las rentas de arrendamiento conforme a la localización y a otros elementos tales como: catástrofes u otras condiciones similares; localización en zonas extremas; estudios de mercado de oferta y demanda de arriendo de vivienda que permitan definir áreas de mayor o menor valor realizados por Minvu; e información de los contratos activos correspondientes al programa; y en general aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local y/o regional del arrendamiento de viviendas a objeto de este programa. Con esta medida se le otorga mayor flexibilidad y adaptación a la realidad local y se permite su ajuste -aumento- en caso de alza en el valor del arriendo.

---

55 Es un instrumento que se utilizó hasta enero de 2016, que permitía identificar a personas y familias vulnerables o que viven en situación de pobreza, para que puedan acceder a los beneficios que el Estado tiene para ellas.

56 Luego de la Ficha de Protección Social (entra en vigencia Registro Social de Hogares. El Registro Social de Hogares es un sistema de información cuyo fin es apoyar los procesos de selección de beneficiarios(as) de un conjunto amplio de subsidios y programas sociales. Dentro de la información disponible en el Registro Social de Hogares, se incluye la Calificación Socioeconómica, que ubica a cada hogar en un tramo de ingresos.

57 Sistema web que disponer de una herramienta para la toma decisiones de Política Habitacional (Identificar, cuantificar y caracterizar la demanda y su distribución territorial). Además, vincula a las familias registradas en el sistema con la oferta habitacional disponible (subsidios (entre ellos, el de arriendo9; proyectos; recursos) y los actores que la viabilizan (Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica; Entidades Patrocinantes; Empresas Constructoras, etc.).

xi. Posibilidad de aumentar de un 25% a un 50% los recursos del programa destinados a llamados especiales y así poder atender requerimientos específicos de la población, como lo que ocurre en el llamado especial para adultos mayores.

xii. Flexibilización de requisito de número de recintos mínimos que debe tener la vivienda arrendada solamente para los llamados especiales para la atención de damnificados por catástrofes y asignaciones directas. Esta medida permite flexibilidad del subsidio en casos excepcionales, como por ejemplo de catástrofes naturales.

En lo que respecta a los adultos mayores, y la declaración de Minvu respecto de identificar un grupo de éstos como “un grupo vulnerable que dado el ciclo de vida que están viviendo, son potenciales sujetos del subsidio de arriendo”. Se realiza en el año 2016 una experiencia piloto por medio de un Llamado Especial Adulto Mayor solamente en algunas regiones del país, el cual se extiende a todo el territorio nacional en el año 2017.

xiii. En el año 2019 se suben considerablemente los montos del subsidio máximo mensual – de 3,4 a 4,2 UF - y del valor de arriendo de la vivienda que se puede alquilar- de 9,2 a 11 UF - para efecto de las características del programa. (Perretta, 2021).

Fuente: Rojas, 2020

2.4.1 CÓMO FUNCIONA EL SUBSIDIO DE ARRIENDO

Se trata de un aporte temporal que entrega el Estado a familias que pueden realizar un pago mensual por el arriendo de una vivienda. Las familias beneficiadas reciben un subsidio total de 170 UF, el cual se entrega de manera mensual con un tope de 4,2 Unidades de Fomento (UF), el cual podrá ser utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de ocho años. De esta forma, las familias deben pagar mensualmente una parte del valor del arriendo de la vivienda porque la otra es copago del subsidio obtenido. Este aporte del Estado permite el cambio de vivienda a cualquier región del país y postular, en un futuro, a un subsidio para comprar casa o departamento.

El valor máximo de la vivienda a arrendar no podrá superar las 11 UF, sin embargo, este monto, así como el aporte que entrega mensualmente el Estado, puede variar según la localización geográfica (13 UF) de la comuna donde se encuentre la vivienda.

Fuente: Elaboración propia en base a información Minvu.cl

Una vez obtenido el subsidio, el beneficiario tiene doce meses para validarante el Minvu su primer contrato de arriendo. La vivienda por arrendar debe contar con recepción municipal, estar catastrada por el Servicio de Impuestos Internos (SII)[58] y tener al menos un dormitorio (además de baño y zona estar - comedor cocina). Adicionalmente, se exige que la vivienda tenga al menos un dormitorio por cada tres integrantes del grupo familiar declarado al postular, es decir, se busca explícitamente evitar situaciones de hacinamiento. En la misma lógica y aunque parezca obvio, las familias allegadas que se beneficien del programa no pueden arrendar la vivienda que antes compartían. (Razmilic, 2015).

2.4.2 REQUISITOS GENERALES PARA POSTULAR:

- No tener vivienda.
- Tener mínimo 18 años de edad.
- Contar con Cédula Nacional de Identidad Vigente. Las personas extranjeras deben presentar Cédula de Identidad para Extranjeros.
- Postular al menos con su cónyuge, conviviente civil, conviviente o hijo. Las personas que tengan más de 60 años al momento de postular no necesitan contar con núcleo familiar.
- Estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y no superar el tramo de calificación socioeconómica del 70%. Se permitirá una postulación por RSH en cada llamado.
- Acreditar un ahorro mínimo de 4 UF en una cuenta de ahorro para la vivienda al momento de postular, la cual debe estar a nombre del postulante(a), cónyuge o conviviente civil.
- Tener un ingreso económico familiar entre 7 y 25 UF. Por cada integrante familiar que exceda de tres, el ingreso máximo mensual familiar aumentará en 8 UF.

58 El Servicio de Impuestos Internos de Chile (SII, 2003), es el organismo responsable de la administración tributaria de los impuestos internos, y en el ejercicio de su rol aportador de recursos al Estado para el financiamiento de inversiones sociales que se realizan en beneficio de la comunidad, es un actor relevante en la actividad económica y social del País. Esto significa que, como consecuencia directa del cumplimiento de la misión encomendada y que fundamenta su existencia, el SII cumple un rol protagónico en el fomento de la actividad económica nacional, tanto a través de su acción directa de administración del sistema tributario, como asimismo, a través de su participación activa en el contexto de iniciativas gubernamentales tendientes a incrementar el desarrollo económico del país.

↓ **Tabla 10. Cambios en los requisitos para postular al subsidio de arriendo (2014-2018)**

Criterios de selección						
Año de aplicación	**Edad**	**Ahorro mínimo**	**Instrumento de caracterización socioeconómica vigente**	**Extranjeros**	**Núcleo**	**Ingreso familiar**
2014	18 años mínimo 30 años máximo	4 UF	Bajo los 13.404 puntos de la FPS Al quintil de vulnerabilidad o equivalente	Cinco años luego de contar con permanencia definitiva	Al menos con su cónyuge; conviviente civil, conviviente o hijo	Entre 8 y 25 UF
2015	18 años mínimo 35 año máximo			Contar con permanencia definitiva	Al menos con su cónyuge, conviviente civil, conviviente o hijo Mayores de 60 años pueden postular solos o con núcleo familiar	Entre 7 y 25 UF
2016	18 años mínimo para postular. Plan piloto de subsidio de arriendo dirigido a adultos mayores (O`Higgins, El Biobío, La Araucanía)		Registro social de hogares Hasta el 70% más vulnerable de la población			
2017	18 años mínimo para postular, sin máximo. Se realiza un llamado especial para adultos mayores de 60 años					
2018	18 años mínimo para postular, sin máximo. Se realiza dos llamados especiales para adultos mayores de 60 años					

Fuente: Centro UC Políticas Públicas, 2019, en base al DS 52 y sus modificaciones en resolución exenta N° 8.834, 2013, y resolución exenta N° 30 (V y U), de 2018 | 3,8 UF desde el año 2017 en el caso de los adultos mayores, correspondiente al monto de la pensión asistencial.

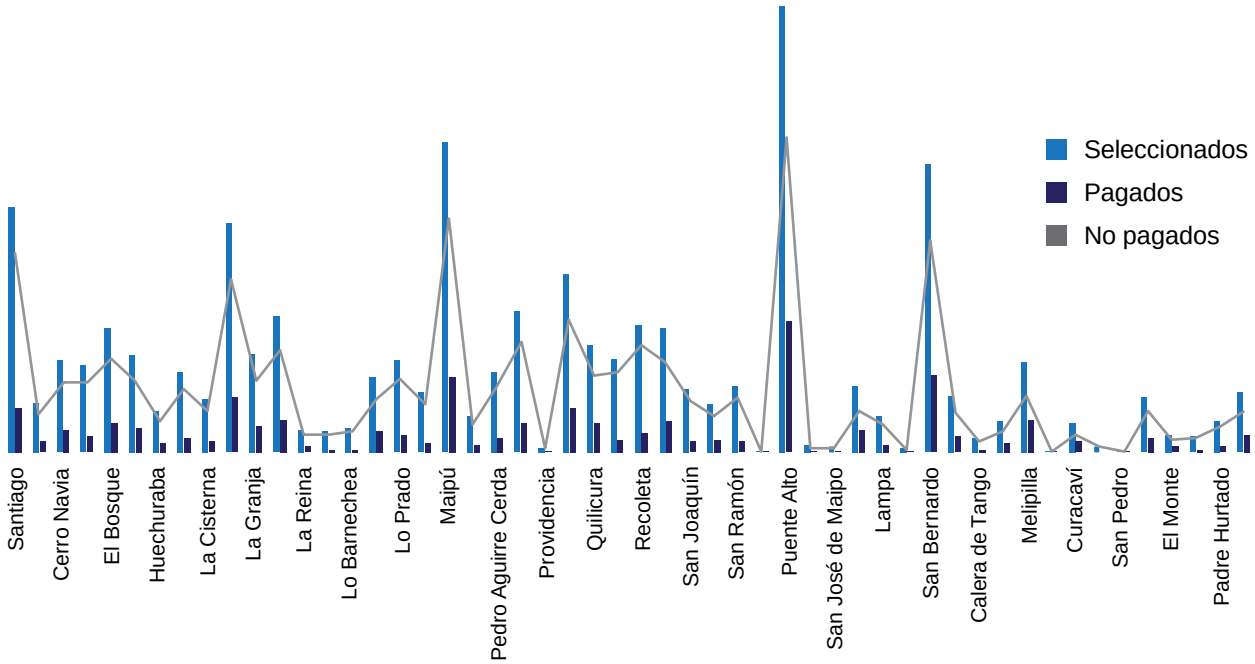
2.5 APLICACIÓN SUBSIDIO DE ARRIENDO | A OCHO AÑOS DE SU EXISTENCIA

El arriendo es una estrategia residencial adaptativa donde individuos y grupos familiares pertenecientes a distintas clases sociales, que ante la dificultad de adquirir una vivienda propia, busca como alternativa el arrendamiento. (Suazo, 2018). Así, en el año 2013 se lanza el decreto que regula el subsidio de arriendo en Chile, entrando en vigencia en el 2014.

↓ **Gráfico 13. Estado de pago país | subsidio de arriendo de enero 2014 a marzo 2020**

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Observatorio Urbano, sitio web con estadísticas e investigación del Minvu | www.observatoriourbano.cl.

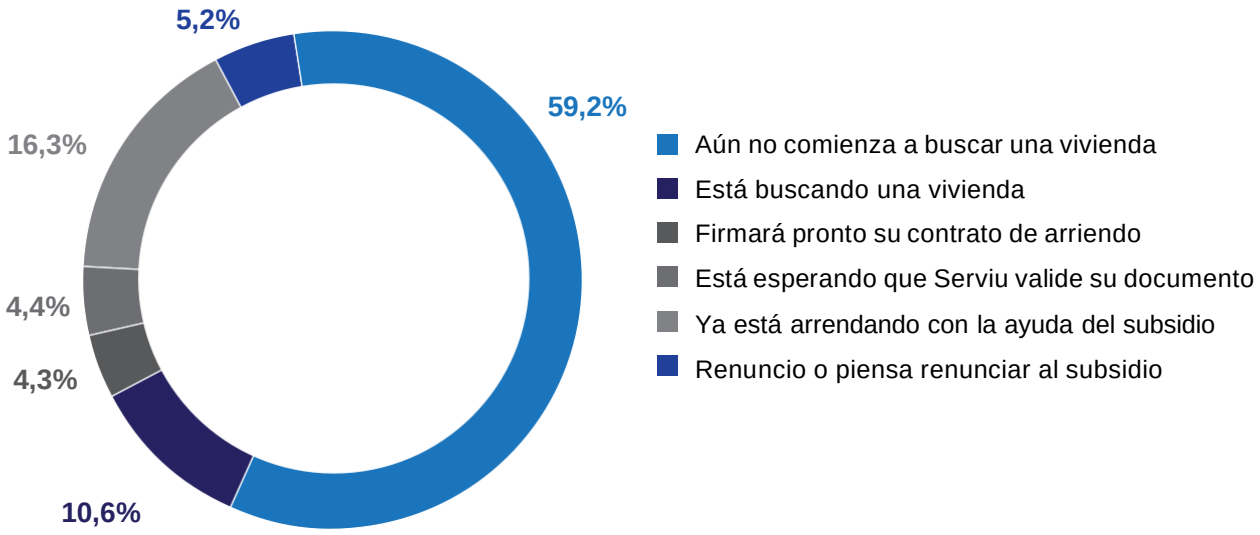
↓ **Gráfico 14. Estado de pago país | subsidio de arriendo comunas Región Metropolitana de enero 2014 a marzo de 2020**



Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos de Observatorio Urbano, sitio web con estadísticas e investigación del Minvu | www.observatoriourbano.cl.

En informes del Ministerio de Vivienda realizados en los años 2014 y 2018, se incluyen gráficos que expresan porcentualmente el universo de respuestas para la pregunta que alude a la razón que tienen para no utilizar el subsidio una vez adjudicado. Al comparar los resultados de ambos momentos en la vigencia del programa, se observa que las dos principales razones mencionadas por los encuestados siguen siendo las mismas, pero que aumentaron en 5 puntos, la primera opción, y 6 puntos, la segunda opción, de 2014 a 2019.

↓ **Gráfico 15. ¿En cuál de las siguientes situaciones se encuentra actualmente?**



Fuente: Informe Encuesta a Beneficiarios(as) del Subsidio DS 52 | Minvu 2014

Asimismo, es relevante el dato que entregan estos estudios del Minvu respecto del canon de arriendo como un factor que impide a las familias beneficiadas arrendar conel subsidio. En el 2014, 56% de los encuestados mencionó el precio de arriendo como un impedimento, puesto que superaban los $200.000[59] indicados por el programa. En el 2019, 71% de los(as) beneficiarios(as) señalaron haber encontrado una vivienda que superaba el monto reglamentario establecido para la RM, de lo que se infiere que en el mercado inmobiliario existe una oferta baja de viviendas en arriendo que puedan ser financiadas con la aplicación de este subsidio. Hasta el año 2019, se mantiene así esta dificultad para las familias beneficiarias. Por esto, la herramienta se perfeccionó, alcanzando el monto máximo de arriendo de 13 UF ($385.022)[60].

Con respecto a esto, la Dirección de Presupuestos del Gobierno de Chile (Dipres)[61], en una evaluación que le realizó al programa en el año 2017, concluyó que los problemas de su aplicación se deben a la falta de una oferta de viviendas en arriendo en la banda de precios permitida por el subsidio, y que a la vez responda a las expectativas de los usuarios; negativa de arrendadores(as) de presentar toda la documentación e incumplimiento de los requerimientos de la vivienda para activar el contrato. (Dipres, 2017).

---

59 Valor aproximado en pesos de las UF establecidas para el valor tope del arriendo para efecto de subsidio estatal. Hoy el valor total es de 11 UF en la generalidad de las comunas y 13 UF en las comunas del país con valores de arriendo superiores, como es el caso de todas las comunas de la Región Metropolitana.

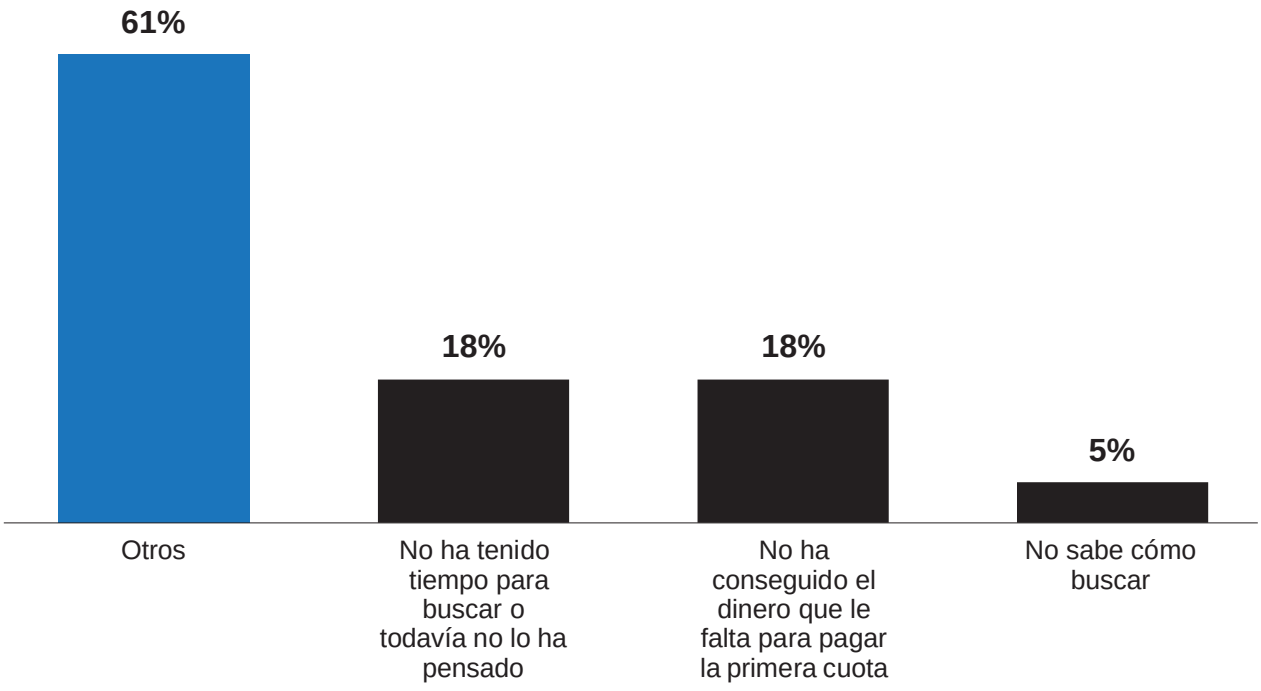
60 El valor de la Unidad de Fomento (UF) al día 1 de junio de 2020, es de $29.617. Obtenido de https://www.sii.cl/valores_y_fechas/ uf/uf2021.htm.

61 La Dirección de Presupuestos (Dipres) es el organismo técnico encargado de velar por la asignación y uso eficiente de los recursos públicos, mediante la aplicación de sistemas e instrumentos de gestión financiera, programación y control de gestión, en el marco de la política fiscal. Obtenido de https://www.dipres.gob.cl/598/w3-propertyvalue-2128.html.

En tanto, el programa muestra tasas de aplicación bajas en regiones o comunas donde los valores de arriendo son mayores (Tarapacá, Antofagasta, Magallanes y en algunas comunas de la RM), lo que parece indicar que el subsidio fue insuficiente o que los valores máximos de arriendo fueron en exceso restrictivos en esas localidades. Por su parte, en el Gran Santiago al menos, la aplicación del subsidio no se tradujo en mejoras significativas en términos de localización, lo que se puede deber a las restricciones de valores antes mencionadas o bien a preferencias por cercanía con las redes de apoyo originales. (Razmilic, 2015).

El primer llamado a postular al subsidio de arriendo en Chile se realizó en enero de 2014, y quienes resultaron beneficiados tuvieron como plazo hasta la primera semana de marzo de 2015 para comenzar el primer arriendo, por lo cual para el Minvu resultó pertinente realizar un diagnóstico de la situación de los beneficiarios(as) y su opinión respectoa este apoyo del Estado. Para estos fines se realizó una encuesta telefónica a los 3.674 beneficiados que no habían aplicado el beneficio al mes de septiembre 2014, de los cuales se contactó a 1.922 a lo largo del país. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu, 2014).

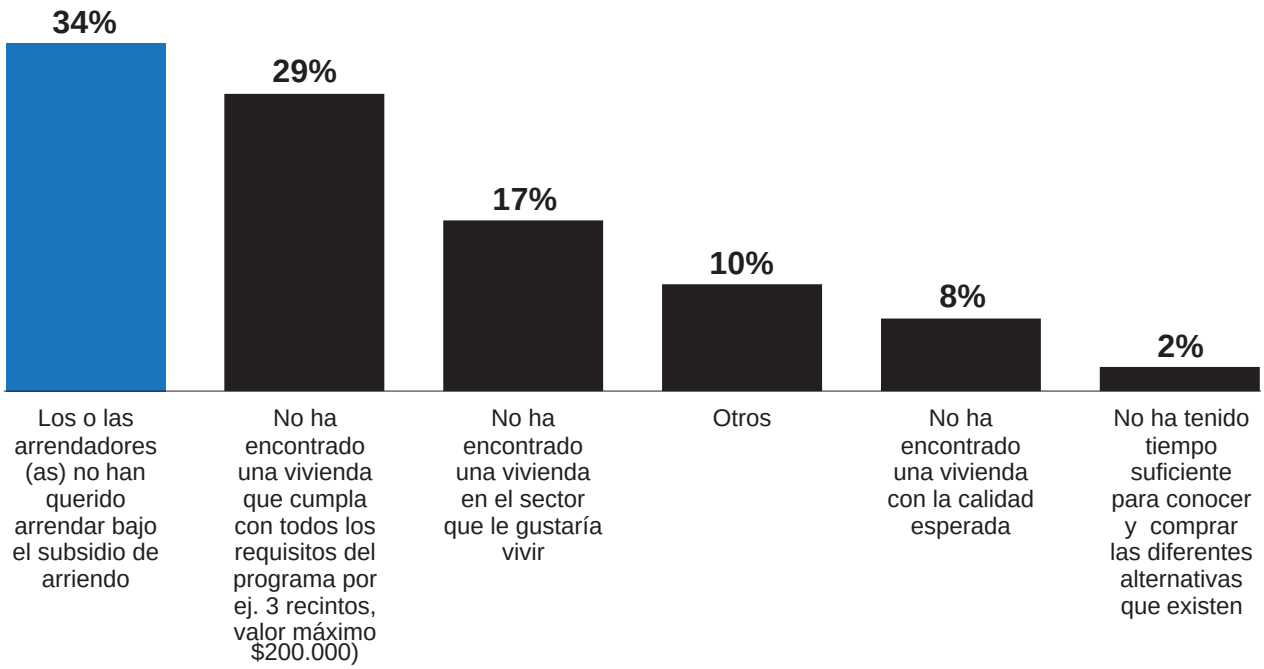
↓ Gráfico 16. ¿Por qué razón no ha iniciado aún la búsqueda de su vivienda?



Fuente: Encuesta de satisfacción | Minvu 2014

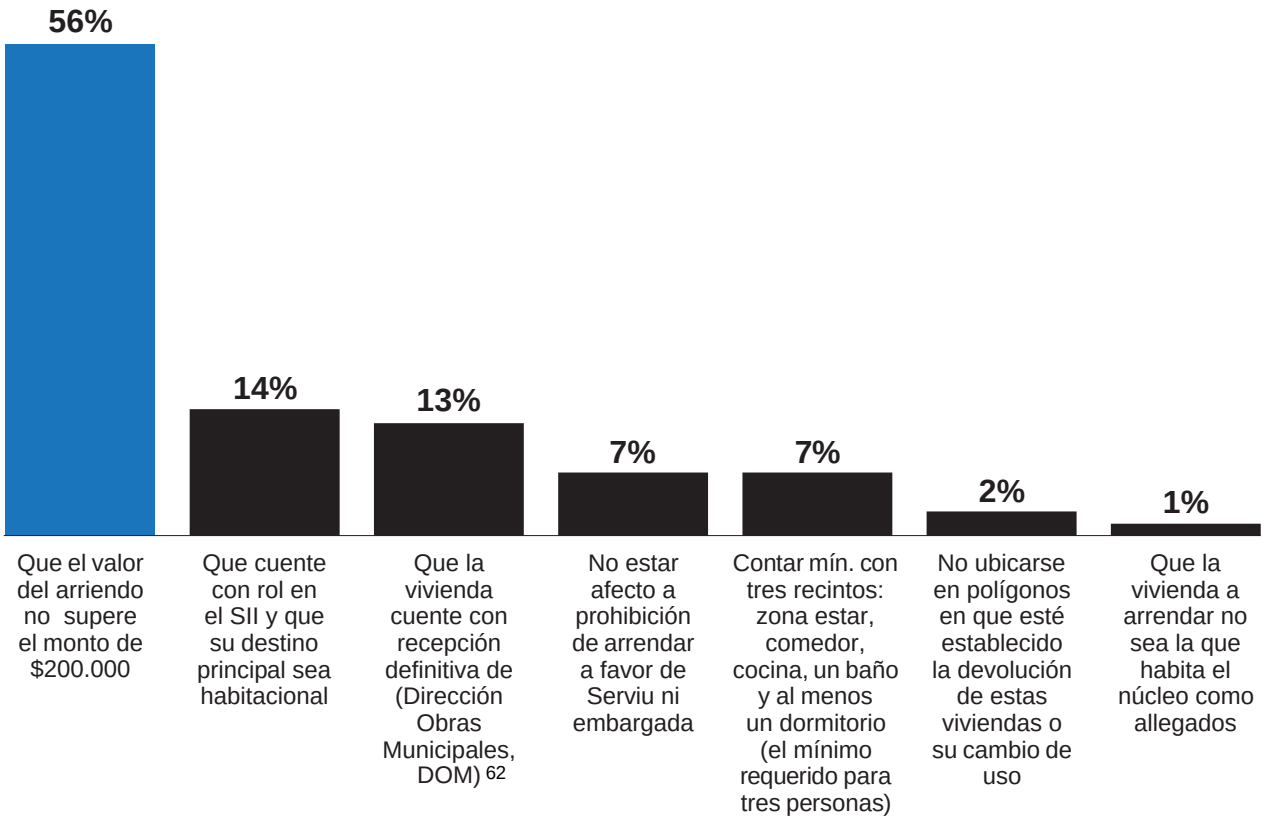
De la encuesta de satisfacción, habría sido interesante saber algunos motivos de la respuesta otros, ya que se trata del porcentaje explícitamente más alto de un 61%. Por otra parte, el 5% dice no saber cómo buscar vivienda en arriendo para el subsidio.

↓ Gráfico 17. ¿Por qué razón no se ha decidido aún por una vivienda?



Fuente: Encuesta de satisfacción | Minvu 2014

↓ Gráfico 18. ¿Cuál de estos requisitos es el que no cumple la vivienda?



Fuente: Encuesta de satisfacción | Minvu 2014

62 Las Direcciones de Obras Municipales (DOM) son las encargadas de velar por el cumplimiento, a nivel comunal, de las normas que regulan la planificación urbana y la edificación, por ello, quienes quieran llevar a cabo un proyecto de edificación o urbanización deben obtener en estos servicios la autorización respectiva de esta dirección de las municipalidades del país. Obtenido de www.domenlinea.minvu.cl.

- De la muestra total de la Encuesta de satisfacción (2014), en la RM el 74% fueron mujeres, las que vivían mayoritariamente en Estación Central (17%), El Bosque (12,3%), Peñalolén (11,2%), Puente Alto (7,6%) y Maipú (7,2%). Dicho de otra manera, el 55,4% de las mujeres que contestaron la encuesta forman parte de 5 comunas.

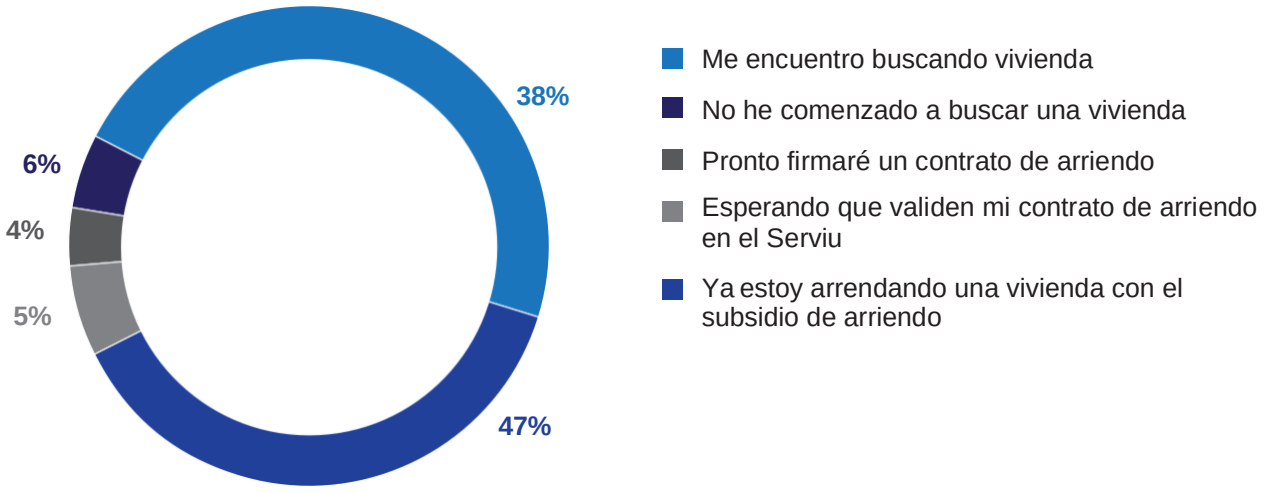
- Asimismo, el 91,6% de las encuestadas son de nacionalidad chilena, mientras que el 4,7% son de nacionalidad peruana.

- También se puede indicar que, a nivel etario, un 37,7% de las mujeres tenían una edad al postular dentro del rango etario de 20 - 29 años, un 21% en el rango 30 - 39, un 38% en el rango 40 - 49 y un 3,3% mujeres mayores a 50 años.

- Respecto al ingreso declarado por las mujeres, un 36,2% recibía un ingreso inferior al salario mínimo[63], un 11,6% recibía un ingreso en el rango de $290.000 - $370.000, un 43,5% recibía un ingreso dentro del rango $371.000 - $545.000 y un 8,4% declaró un ingreso dentro del rango de $546.000 - $827.000.

Respecto de los resultados de la encuesta, en el estudio se puede ver que, de las personas encuestadas, el 47% ya se encontraba arrendando una vivienda, por tanto, el 53% aún no ha aplicado el beneficio. Un 38% se encontraba buscando una vivienda.

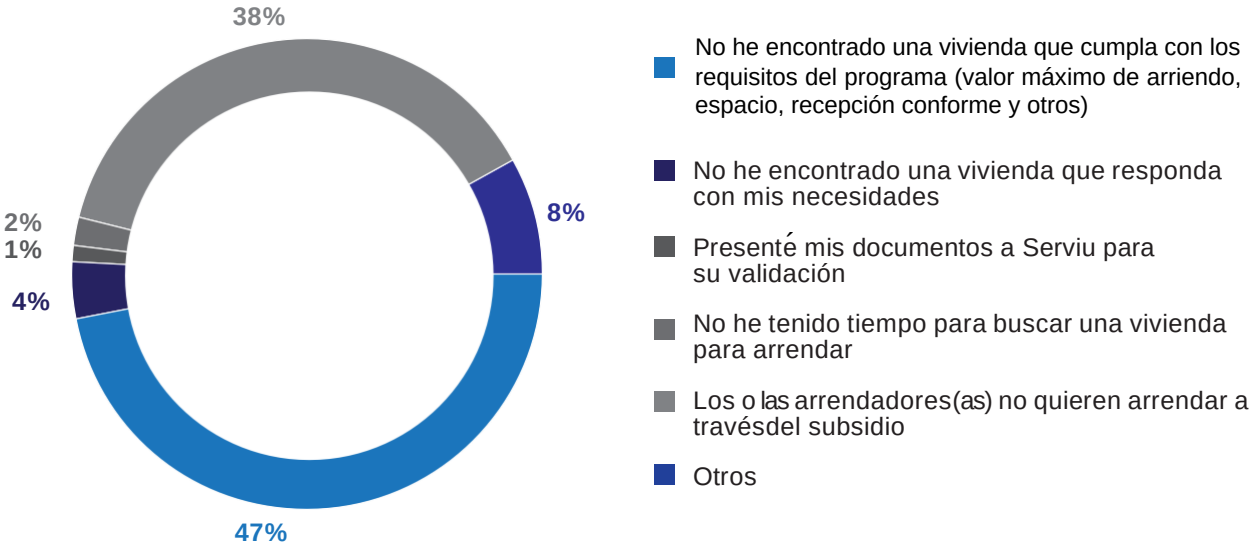
↓ Gráfico 19. ¿Cuál de las siguientes alternativas representa la razón o motivo por el cual no ha aplicado su subsidio?



El 47% señaló que el motivo principal es que no ha podido encontrar una vivienda que cumpla los requisitos del programa, mientras que un 4% que señaló no encontrar una de acuerdo a sus necesidades. Del mismo modo, el segundo motivoo razón que los beneficiarios(as) visualizaron como causa de no aplicación del subsidio, que los arrendatarios no querían arrendar la vivienda mediante un plan estatal. Un 38% señaló esta causa como motivo de no haber aplicado su beneficio, conforme se puede constatar en el siguiente gráfico.

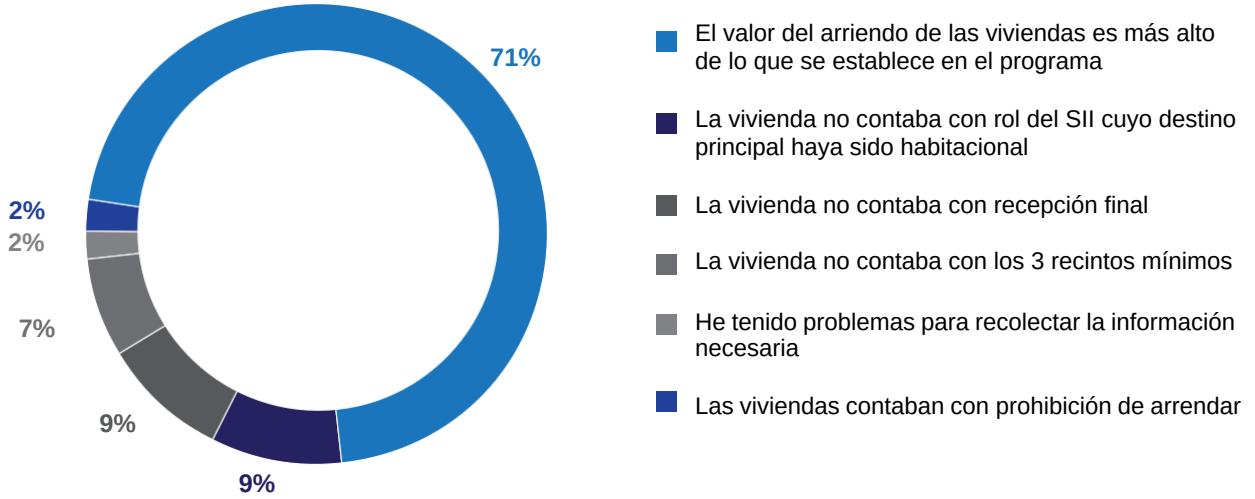
[63] El monto del salario mínimo en el año 2014 era de $225.000. Obtenido de https://www.senado.cl/appsenado/index.php?mo=transparencia&ac=doctoInformeAsesoria&id=1792. El Senado chileno acordó el salario mínimo Chile 2021 en $326.500 hasta abril de 2021. Obtenido de https://www.simtec.cl/reajuste-salario-minimo-2021-cuando-se-discutira-y-cual-es-la-nueva-propuesta/.

↓ **Gráfico 20. Si usted ha comenzado a buscar una vivienda para arrendar a través del subsidio de arriendo ¿Cuál de las siguientes alternativas representa la razón o motivo por la cual no ha aplicado su subsidio?**



Cuando se preguntó por qué las personas que declararon no haber encontrado una vivienda que cumpla con los requisitos del programa, el 71% dice que se debe a que el valor de arriendo es más alto que lo que ofrece el subsidio como tope del valor del arriendo; un 9% lo atribuyó a que la vivienda no contaba con rol del SII cuyo destino principal haya sido el habitacional; otro 9% se refirió a la falta del permiso de edificación; un 7% presentó problemas por encontrar viviendas que contaban con los tres recintos conformados que exige la norma.

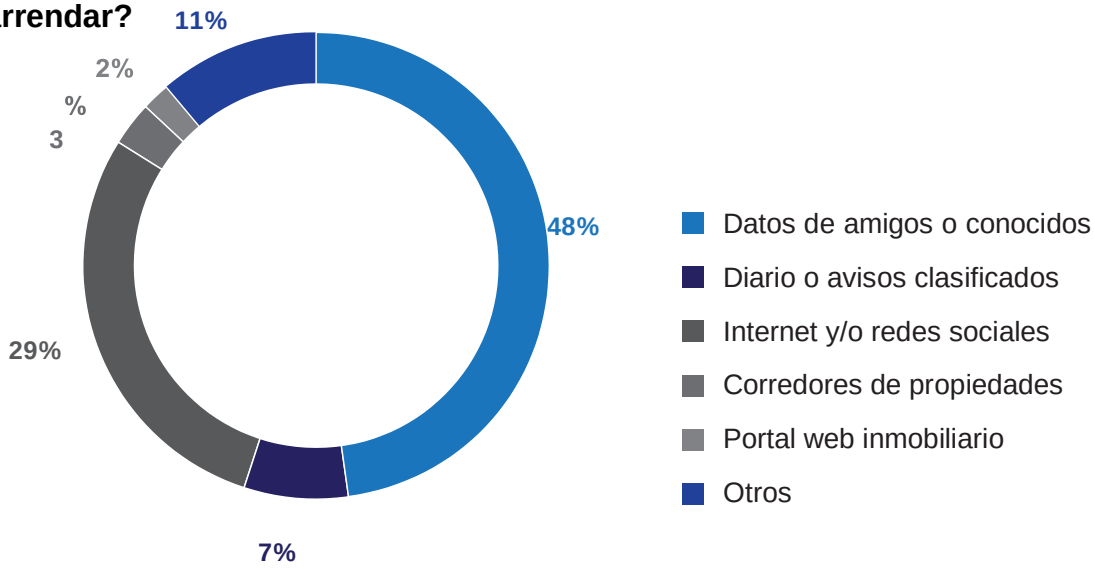
↓ **Gráfico 21. Razones por las cuales no se ha encontrado una vivienda que cumpla con los requisitos del programa:**



Cuando a las personas se les pidió indicar cuáles han sido los medios utilizados para buscar una vivienda para el arriendo, se puede advertir otro problema a considerar y es que los datos de viviendas para alquiler generalmente eran obtenidos a partir de conocidos y no se encontraban publicados. Un 48% de las personas indicó éste como el medio más utilizado para buscar una vivienda, seguido por internet y redes sociales con un 29%, esto considerando que sólo un 2% señaló como medio más utilizado los portales

web inmobiliarios, razón por la cual se reafirmó que las viviendas son identificadas a través de actores o medios que resulta difícil de gestionar por parte de Serviu.

↓ **Gráfico 22. ¿Qué medio(s) ha utilizado o utilizó en la búsqueda de una vivienda para arrendar?**



Por otra parte, un 55% de las personas aseveraron que en las comunas identificadas como de su preferencia, han encontrado viviendas para arrendar.

Cuando se consulta respecto del monto aproximado que las familias o beneficiarios(as) son capaces de desembolsar mensualmente, por concepto de copago, un 33% señaló que hasta los $165.000, mientras que un 17% indica que menos de $90.000, concentrándose la mayoría entre un rango de los $100.000 a $ 130.000 mensuales, sumando un total del50% de la muestra.

Desde otra perspectiva, el estudio Hacia la Consolidación de una Política de Arriendo en Chile del Centro de Políticas Públicas de la Universidad Católica, realizó una evaluación económica de un modelo de provisión de vivienda asequible sobre suelo público, mediante sociedades mixtas, el cual puso como antecedente al problema de uso del subsidio de arriendo lo siguiente:

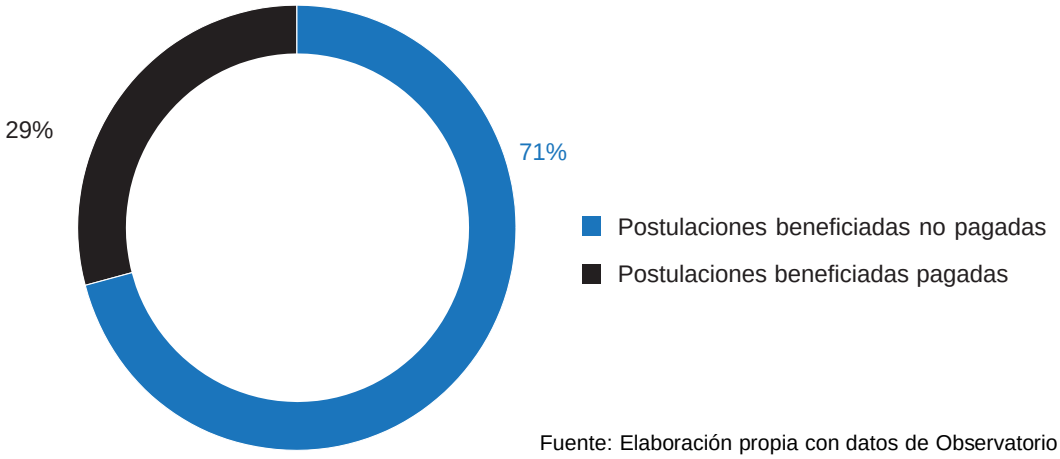
Fuente: (Centro UC de Políticas Públicas, 2018)

Por otra parte, la aplicación a nivel nacional fue de 43,8% en el período 2014 - 2018. Según la encuesta realizada por el Minvu a través de su Serviu Metropolitano[64]- con datos del 2014 al 2017 - un 39% dijo que los o las arrendadores(as) no quisieron alquilar con subsidio, mientras que un 21% respondió no haber encontrado una vivienda que cumpliera con losrequisitos del programa, y un 10% declaró no haber podido usar el subsidio por los altosprecios de arriendo. (Centro de Estudios de Ciudad y Territorio Minvu, 2018).

Luis Fuentes, profesor responsable del Observatorio de arriendo para la Región Metropolitana[65], dio a conocer en entrevista en Televisión Nacional de Chile (TVN) que "la vivienda se ha ido transformando poco a poco en un activo financiero. Entonces se comienza a valorizar de una manera más importante por sus beneficios potenciales. No existe otra inversión que te de rentabilidad en torno al 5 o 10%, entonces ahí hay un elemento que me parece estructural y que tiene que ver justamente con esta idea". (Fuentes, 2021).

Asimismo, explica que "en el observatorio de arriendo hemos ido encontrando que - en el caso de los departamentos por ejemplo en Santiago – cerca de un 40% son transacciones de inversionistas hormiga. Y a eso tú le agregas los inversionistas institucionales, los fondos de renta inmobiliaria, las empresas multifamily". Los letreros de las empresas inmobiliarias antes decían "viva aquí" y ahora dice "invierta aquí".

↓ **Gráfico 23. Tasa de aplicación a nivel nacional | enero 2014 a marzo 2020**



Fuente: Elaboración propia con datos de Observatorio Urbano[67]

64 Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana de Chile, cuya misión es ejecutar los planes y programas derivados de la política habitacional y urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
65 El Observatorio de arriendo para la Región Metropolitana pertenece al Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Universidad Católica; y su objetivo es visibilizar espacial y temporalmente la información recopilada bimestralmente, y además, concentrar en un lugar, toda la investigación sobre el tema. Obtenido en https://estudiosurbanos.uc.cl/observatoriodearriendo/el-observatorio/.
66 Sitio web con estadísticas e investigación del Minvu. Obtenido de https://www.observatoriourbano.cl.

↓ Tabla 11. Postulaciones hasta marzo de 2020 | chilenos y extranjero

Región	Estado	Chilenos	Extranjeros
Arica y Parinacota	Postulaciones Beneficiadas	556	100
	Pagados	166	36
Tarapacá	Postulaciones Beneficiadas	720	274
	Pagados	273	90
Antofagasta	Postulaciones Beneficiadas	455	345
	Pagados	160	147
Atacama	Postulaciones Beneficiadas	586	54
	Pagados	256	22
Coquimbo	Postulaciones Beneficiadas	1.433	82
	Pagados	643	40
Valparaíso	Postulaciones Beneficiadas	5685	267
	Pagados	2473	127
Metropolitana	Postulaciones Beneficiadas	10.235	1.251
	Pagados	2.571	225
O'Higgins	Postulaciones Beneficiadas	3074	107
	Pagados	1517	59
Maule	Postulaciones Beneficiadas	3.158	127
	Pagados	1.824	68
Ñuble	Postulaciones Beneficiadas	531	31
	Pagados	269	19
Biobío	Postulaciones Beneficiadas	7.303	129
	Pagados	3.739	67
La Araucanía	Postulaciones Beneficiadas	4071	68
	Pagados	2094	31
Los Ríos	Postulaciones Beneficiadas	1.397	25
	Pagados	550	8
Los Lagos	Postulaciones Beneficiadas	3286	56
	Pagados	1312	30
Aysén	Postulaciones Beneficiadas	445	30
	Pagados	173	14
Magallanes	Postulaciones Beneficiadas	260	44
	Pagados	59	10
Total País	**Postulaciones Beneficiadas**	**43.195**	**2.990**
	Pagados	**18.079**	**993**

3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El contenido del presente capítulo corresponde al objetivo general y los objetivos específicos, que responden a la pregunta de investigación. La columna vertebral de este estudio la diseñan los antecedentes y elementos que impulsan la creación del subsidio de arriendo en Chile, atravesando por los beneficios que éste ha traído al déficit de vivienda de un país cuya política habitacional ha sido en algunas oportunidades segregadora - por la construcción de casas y departamentos de interés social en la periferia- y cuya idiosincrasia es lograr el "sueño de la casa propia".

La pregunta que da origen a este estudio de caso sirve de guía para la investigación en base a los antecedentes expuestos hasta ahora, como los objetivos y resultados que vendrán a continuación.

El diseño investigativo aplicado es de tipo no experimental, puesto que se realiza sin manipular con intención las variables, es decir, se observa el fenómeno de estudio tal como se expresa en su contexto natural.

3.1 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Por qué las personas que han postulado al subsidio de arriendo en Chile, una vez favorecidos, no usan el beneficio que el Estado les ha otorgado?
En este sentido, el objetivo general de la presente investigación se centra en identificar desde el punto de vista del beneficiario, las causas por las cuales se han perdido tres veces el número de subsidios de arriendo usados en la Región Metropolitana, entre enero de 2014 a marzo de 2020. Por tanto, el presente estudio pretende conocer qué determina en las personas que han postulado al subsidio de arriendo en la RM, que una vez seleccionados como titulares del beneficio, no lo usan.

Objetivos específicos

1. Reconocer las variables que explican que una persona no logre arrendar en la RM con subsidio de arriendo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
2. Identificar si existen características no consideradas en investigaciones anteriores que pudiesen asociarse al no uso del subsidio.

3.2 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

Esta tesis se ha realizado sobre el subsidio de arriendo en Chile, delimitado geográficamente a la Región Metropolitana, donde actualmente más de 11.000[67] personas han sido seleccionadas con este apoyo del Estado, porque necesitanel acceso a una solución habitacional inmediata que se adecúe a sus ingresos, cambios laborales, o crecimiento del grupo familiar; y que, pese a sus evidentes necesidades, no lo han utilizado. Y si bien, la institución responsable ha estudiado las causas del problema, no se ha abordado desde una perspectiva sistémica en cuantoal diagrama de información. Así, se presenta un enfoque metodológico estadístico descriptivo que permite potenciar la comprensión del fenómeno que se aborda.

[67] Dato obtenido de Observatorio Urbano.

El diseño investigativo aplicado es de tipo no experimental, puesto que se realiza sin manipular intencionalmente las variables, es decir, se observa el fenómeno de estudio tal como se expresa en su contexto natural para después analizarlo. Por ende, nohay condiciones o estímulos extra a los cuales se exponga a las personas involucradas. (Hernández et al., 2010).

Desde la temporalidad, es un estudio sincrónico o de corte transversal, con un enfoque de método descriptivo, donde el objetivo es describir un fenómeno determinado a partir de datos cuantitativos con apoyo cualitativo (Bisquerra, 1989). Por otro lado, la investigación se adhiere a un diseño secuencial, de modalidad derivativa, el llamado modelo dos, cuyo estudio o evaluación es predominantemente cuantitativo y se usan resultados cualitativos para ayudar a interpretar y explicar los hallazgos cuantitativos, reforzando los descubrimientos. (Steckler, McLeroy, Goodman, Bird, & McCormick, 1992).

El carácter descriptivo de esta investigación brinda una buena percepción del funcionamiento de un fenómeno y de las maneras en que se comportan las variables, como los factores o elementos que lo componen. Buscando especificar propiedades, características y rasgos importantes de cualquier fenómeno. Asimismo, ayuda a mejorar los estudios al permitir establecer contacto con la realidad para observarla, describirla, predecirla y controlarla a fin de que la conozcamos mejor. (Hernández et al., 2010).

Para el cumplimento de los objetivos, para la primera etapa, se construyó una encuesta cuya finalidad era netamente recabar información con fines descriptivos, para lo cual se utilizó como referencia el Informe sobre los(as) Beneficiarios(as) del Subsidio de Arriendodel año 2014 del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu, 2014 e informe Diagnóstico Aplicación Subsidio de Arriendo 2016 - 2017 del Serviu RM, 2018; y Encuesta a Beneficiarios(as) Subsidio DS 52 del Centro de Estudios Ciudad y Territorio, Minvu, 2018.

En relación con la muestra de la encuesta Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo (González Tornero, 2020), ésta correspondió a un universo compuesto por los(as) beneficiarios(as) del subsidio de arriendo que no lo han utilizadohasta marzo del año 2020, conservando la aleatoriedad de la selección. Por tanto, de los 8.690 beneficiarios(as) que no habían aplicado hasta esa fecha su subsidio obtenido, seenvió la encuesta a los 3.079 que contaban con correo electrónico como contacto. Paraobtener una muestra representativa que permitiera realizar un análisis robusto a partir delas respuestas, se requería que contestaran al menos 344 personas, considerando un margen de error de ±5% y un nivel de confianza del 95%.

De este modo, la encuesta realizada en marzo de 2020 fue contestada por 437 personas, equivalente a un ±4% de margen de error, con un nivel de confianza del 96%. A su vez, la tasa de respuesta es de un 14%, número suficiente para obtener estadísticas descriptivas.

↓ **Tabla 12. Diseño muestral Mujeres y Hombres de la RM que no han aplicado su subsidio de arriendo**

Marco muestral	Porcentaje de error	Nivel de confianza
3.079	4%	96%

El instrumento contó de 15 preguntas que se dividieron en caracterización de la muestra; preguntas de identificación; factores o situaciones vinculadas al beneficio, que han impedido el uso del subsidio, al sistema o al entorno; y una pregunta de asociación semántica. Para responder el cuestionario, se debió invertir aproximadamente 15 minutos para su aplicación a través de la plataforma Google Encuestas.

Para el análisis de las respuestas de la encuesta se realizó un estudio a través de estadística descriptiva haciendo cruces entre variables de caracterización y los factores que han impedido el uso de los subsidios por parte de los usuarios según sus propias declaraciones. También se buscaron diferencias significativas ya sea por sexo, rango etario, estado de vivienda actual y situación familiar, para lo cual se aplicaron pruebas no paramétricas. En todos los casos se utilizó el programa STATA en español versión 14.

La pregunta de asociación semántica se analizó a través de la construcción de una nube de palabras para analizar la frecuencia, utilizando el programa Atlas. Ti versión 8.1.

Diseño y realización de encuesta Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo

Técnica: correo electrónico.
Universo: mujeres y hombres habitantes de la Región Metropolitana de Chile que fueron seleccionados como beneficiarios(as) del subsidio de arriendo y no han hecho uso de éste. **Muestreo:** probabilístico con selección aleatoria de individuos.
Muestra y cobertura: 437 casos.
Margen de error: ±4 puntos porcentuales y un nivel de confianza del 96%.
Tasa de respuesta: la encuesta de 15 preguntas fue respondida por 437 personas, en marzo del año 2020; lo que equivale a una tasa de respuesta del 14%, número suficiente para poder obtener estadísticas descriptivas.
Fecha de realización: Del 2 al 15 de marzo del año 2020.

4. RESULTADOS

A continuación, se presentan los hallazgos más importantes obtenidos mediante la información recabada mediante fuentes documentales y la encuesta que se realizó para efectosde esta tesis: Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo.

Vale destacar que algunas de las preguntas se formularon de igual manera o similar a encuestas realizadas con anterioridad, ya sea por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo u otras organizaciones. Asimismo, parte de las conclusiones del mismo Minvu con respecto al tema y estudios de organismos de la sociedad civil, academia o fundaciones, llevados a cabo con anterioridad, tienen algunas coincidencias con la herramienta exclusiva para esta tesis, en cuanto al valor del arriendo, características del inmueble, falta de información y documentos que debe presentar el o la arrendador(a).

Para comenzar con los resultados se dará a conocer la caracterización de las personas que, habiendo obtenido el apoyo del Estado para pagar su arriendo, no han hecho uso de esta ayuda. Del mismo modo, se responderá desde el punto del beneficiado y beneficiaria, ¿por qué sucede esto?; y finalmente, se analiza la existencia de medidas que a corto plazo permitan que más personas lo apliquen y no se sigan botando a la basura la cantidad inmensa de subsidios que se pierden anualmente en la Región Metropolitana de Chile.

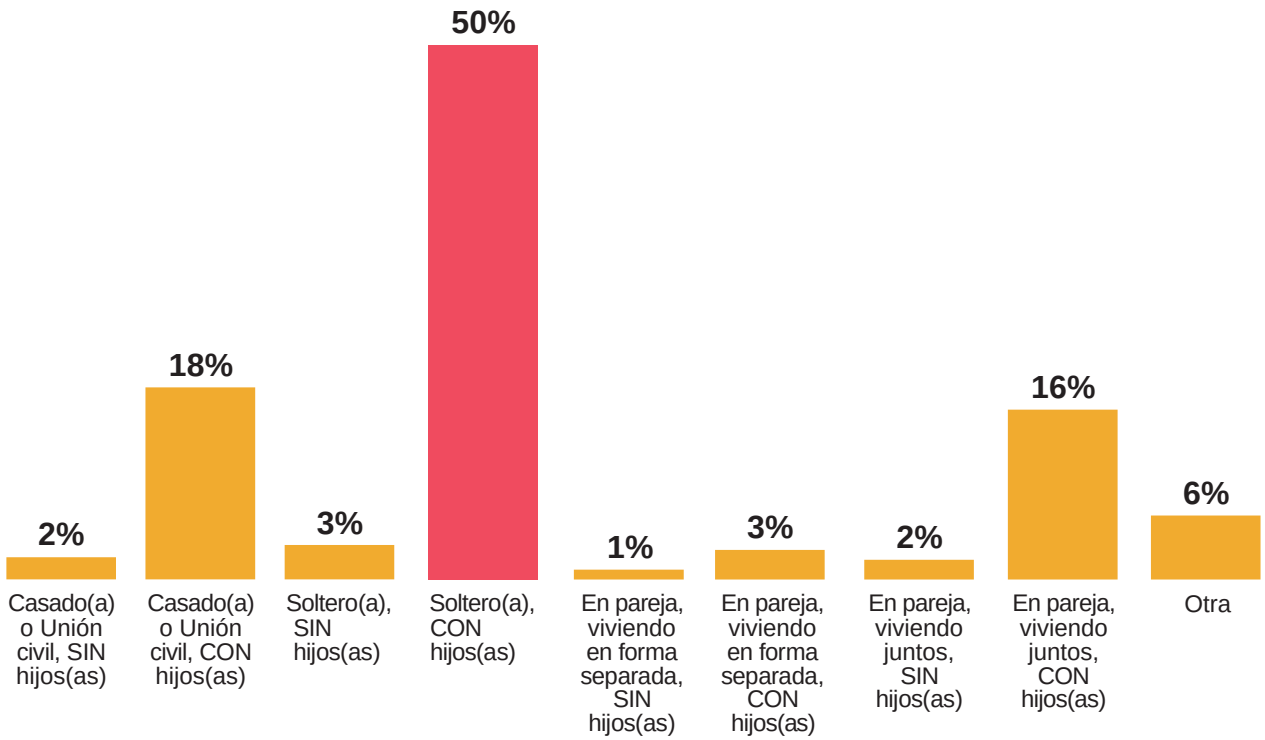
4.1 CARACTERIZACIÓN DE LAS PERSONAS QUE NO USAN SU SUBSIDIO DE ARRIENDO | SEGÚN ENCUESTA EXCLUSIVA PARA EL PRESENTE ESTUDIO

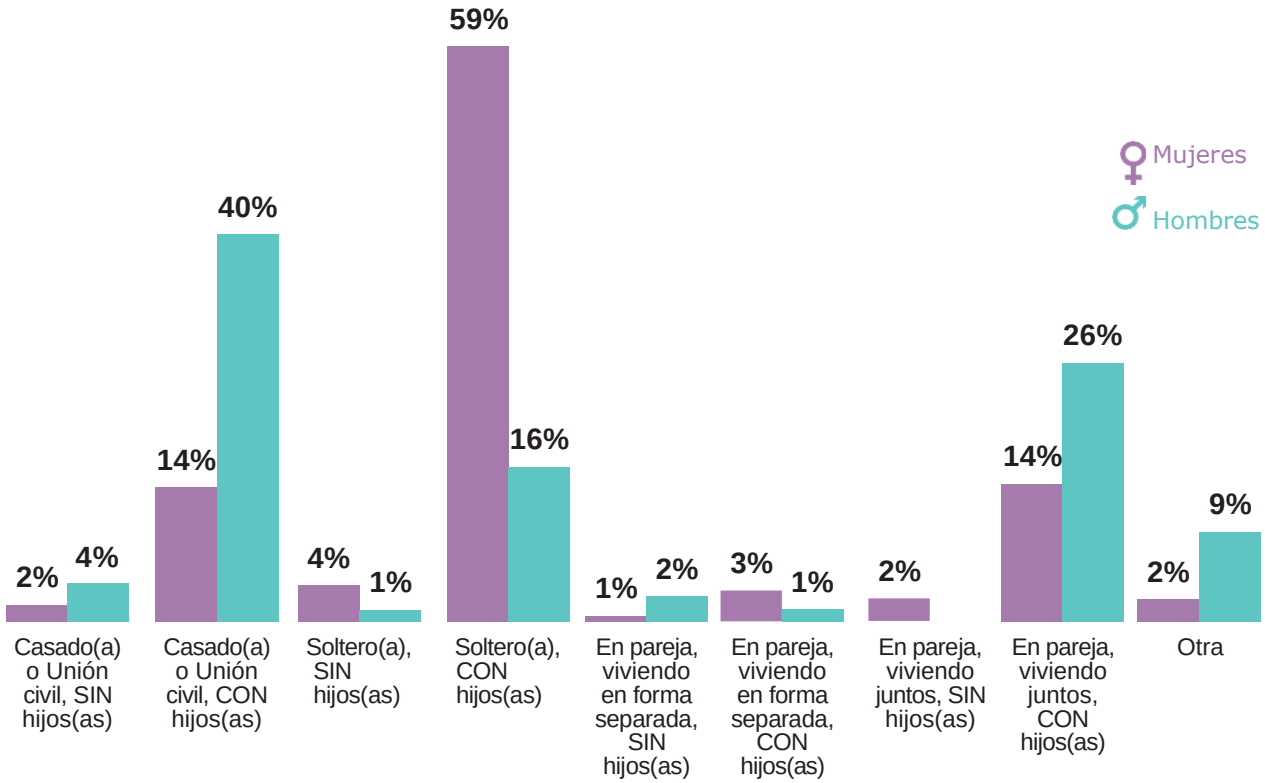
En primer lugar, al igual que todos los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la gran mayoría de los(as) usuarios(as) son mujeres, en esta oportunidad también lo es, y ellas representan un 83%, mientras que los hombres beneficiados equivalen al 17% del total de los(as) beneficiarios(as) que aún no han aplicado su subsidio de arriendo. Del total de hombres y mujeres, un 36% sabe que obtuvo el subsidio hace dos años, un 27% hace un año o menos, un 17% hace tres años, un 12% hace cinco años o. más y un 7%, hace cuatro años.

Del total de la muestra, un 50%, hombres y mujeres, es soltero con hijos(as). En el caso de las mujeres la cifra es mucho mayor en esta situación, con un 59%, mientras que los hombres, sólo un 16% no ha contraído matrimonio o unión civil y vive con sus hijos(as).

Por otra parte, el 27% de los(as) titulares del beneficio sin usar viven con sus hijos(as), sin pareja o esposo(a), junto a otros familiares; y el mismo porcentaje en la misma situación, pero de manera independiente. Aquí se encuentra una gran dicotomía entre hombres y mujeres,ya que ellas en un 31% viven con sus hijos(as) sin pareja con familiares o sin ellos, mientras que los hombres, un 38% viven con su pareja o esposa e hijos(as) de manera independiente,y en un 27% en la misma situación junto a otros familiares.

↓ Gráfico 24. ¿Cuál es su situación actual?

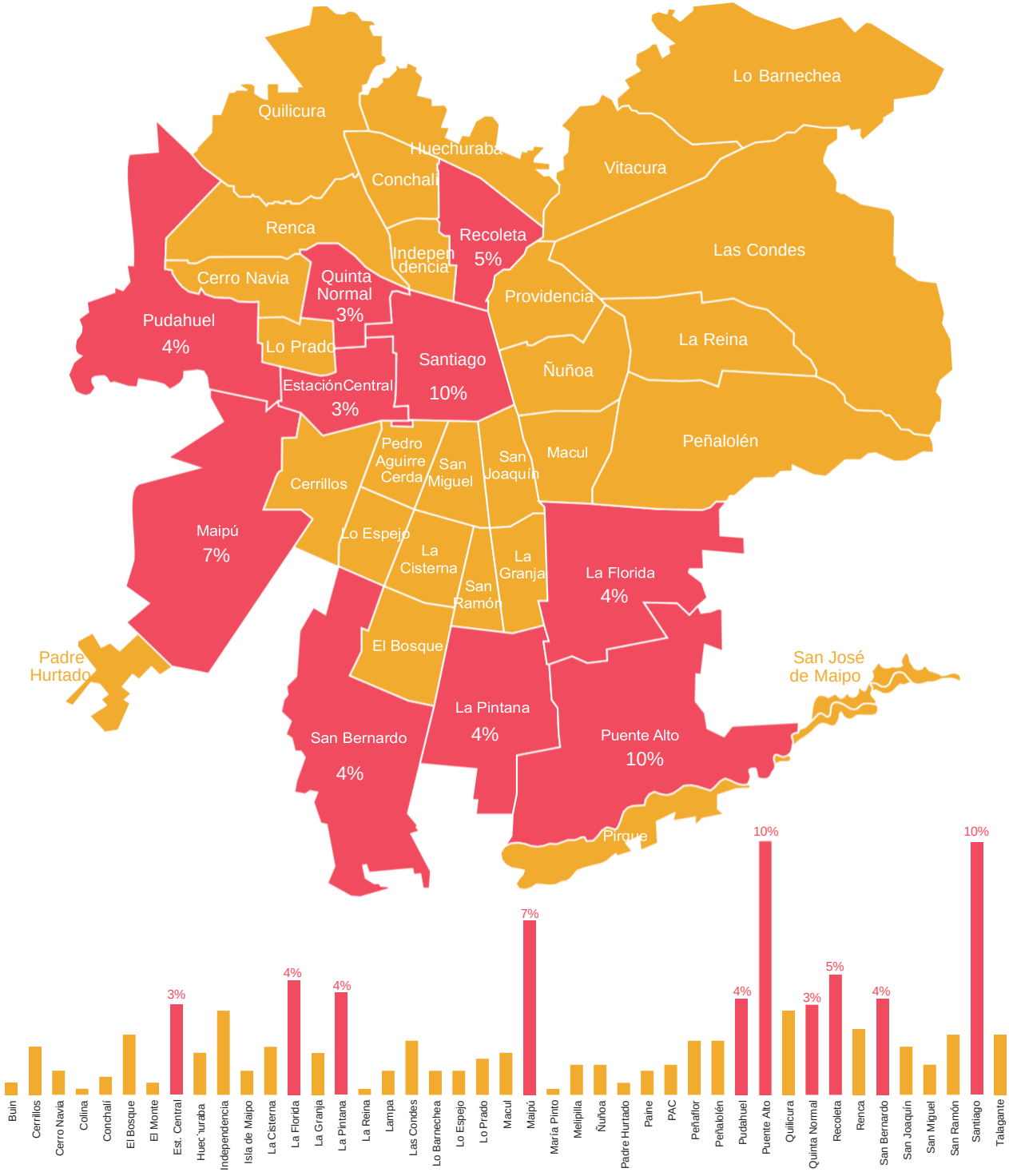




↓ Gráfico 25. Actualmente usted vive

En cuanto a dónde viven, las personas consultadas manifestaron habitar en 43 comunas de las 52 de la Región Metropolitana. **Es importante mencionar que se identificaron diez comunas que representan el 54% del total de la población en estudio. Éstas son de más a menos: Puente Alto, Santiago, Maipú, La Florina, Recoleta, La Pintana y San Bernardo (ambas con el mismo porcentaje), Estación Central, Pudahuel y Quinta Normal.**

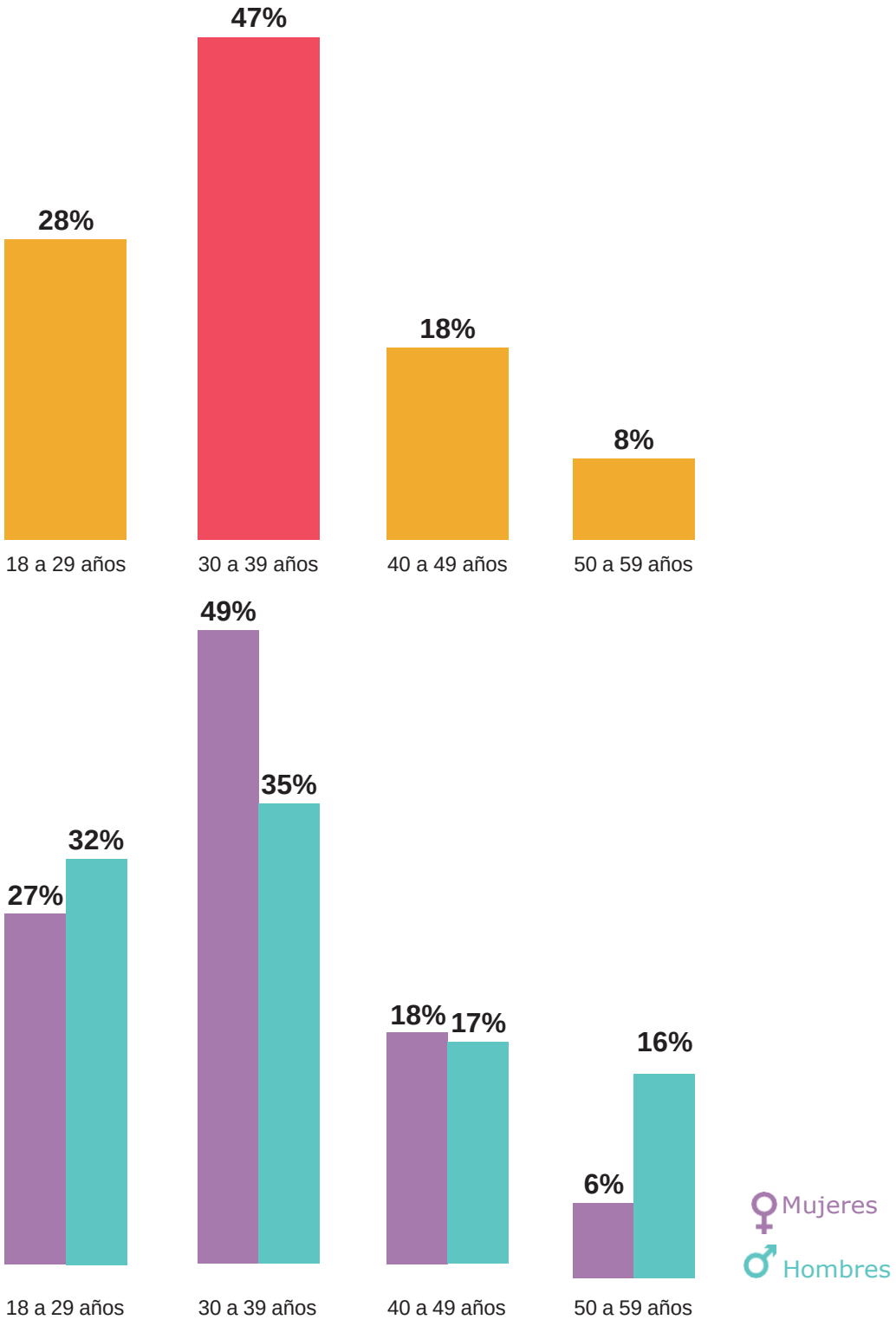
↓ **Gráfico 26. Distribución porcentual por comuna**



En cuanto a sus edades, el 47% pertenece al grupo etario que va de los 30 a 39 años. En cuanto a las mujeres, el porcentaje sube a un 49% en ese grupo etario y el de los hombres baja a un 46%. El 28% tiene entre 18 y 29 años, mientras que las mujeres de ese grupo de edades representan a un 27% y los hombres a un 36%.

Vale destacar que con respecto a los estudios base utilizados para esta tesis, siempre el grupo etario con mayor porcentaje era el que va de los 18 a 29 años de edad.

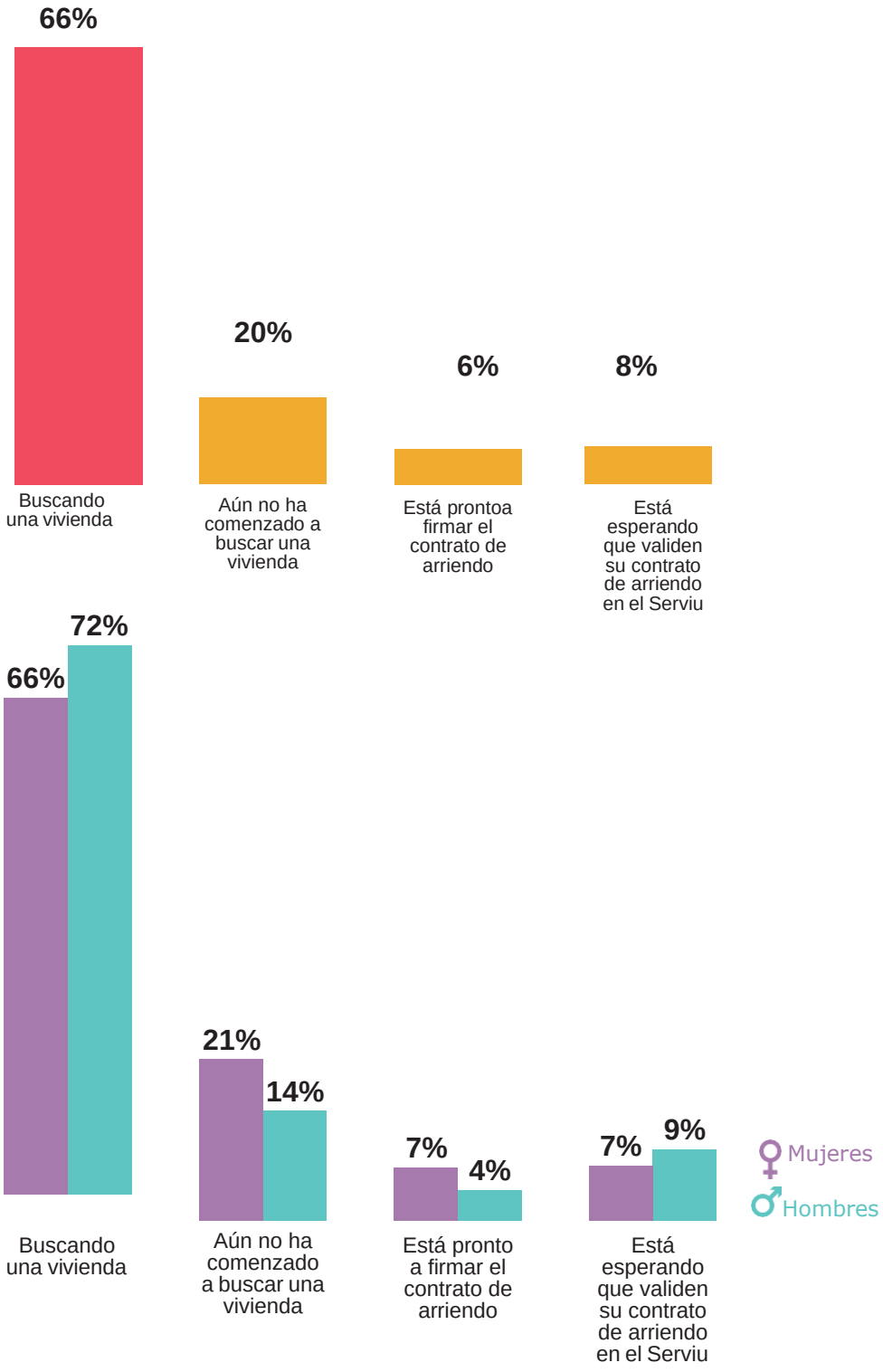
↓ **Gráfico 27. Rango de edad**



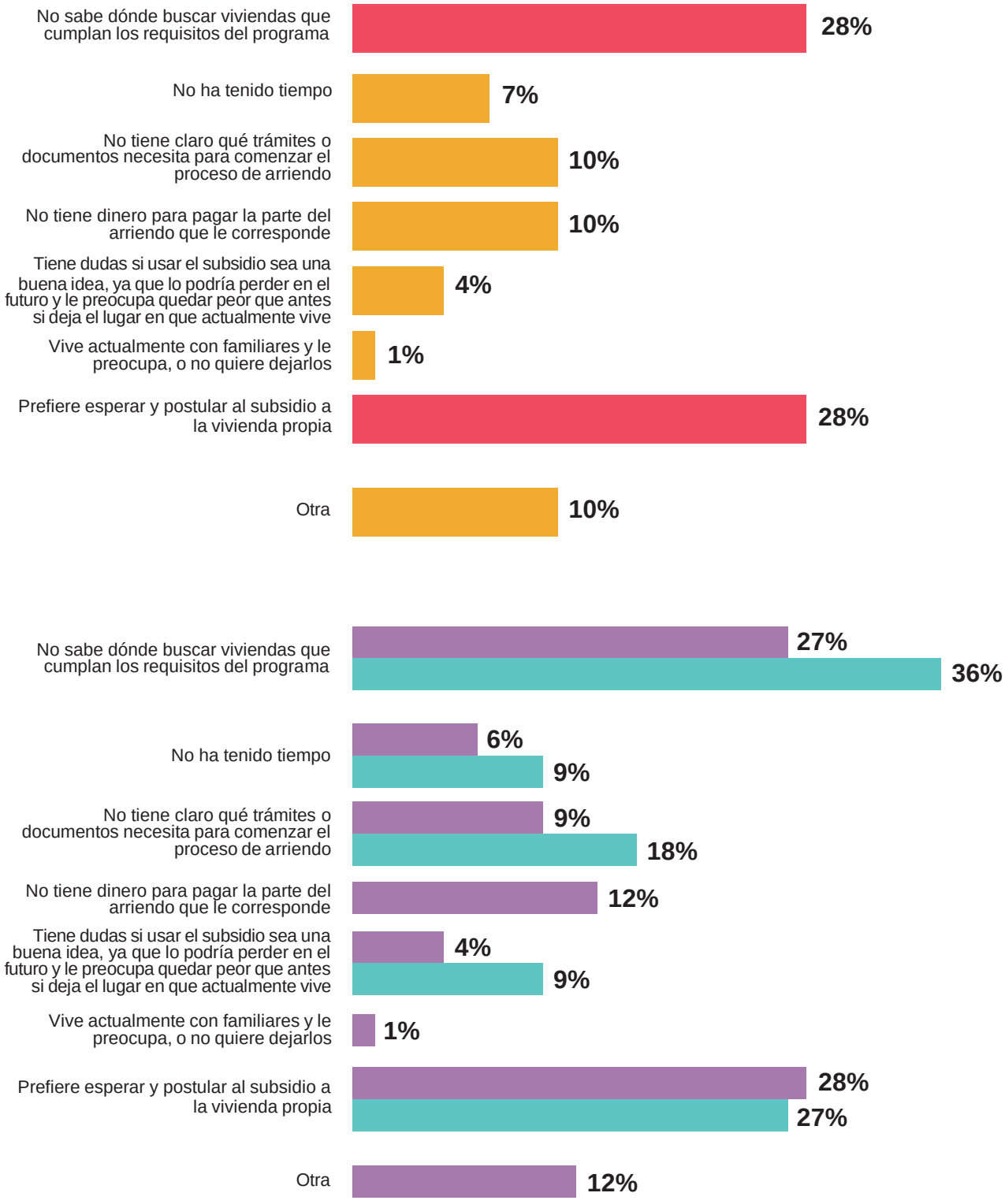
4.2 Y POR QUÉ NO HACEN USO DE SU SUBSIDIO DE ARRIENDO

Con respecto a la intención de usar el subsidio de arriendo, se pretende entender cuáles han sido los impedimentos y qué les facilitaría encontrar una vivienda acorde al subsidio para comenzar a usarlo.

↓ **Gráfico 28. ¿En estos momentos usted se encuentra?**



↓ Gráfico 29. Si usted aún NO ha comenzado a buscar vivienda, ¿cuál o cuáles son los motivos que le han impedido hacerlo?



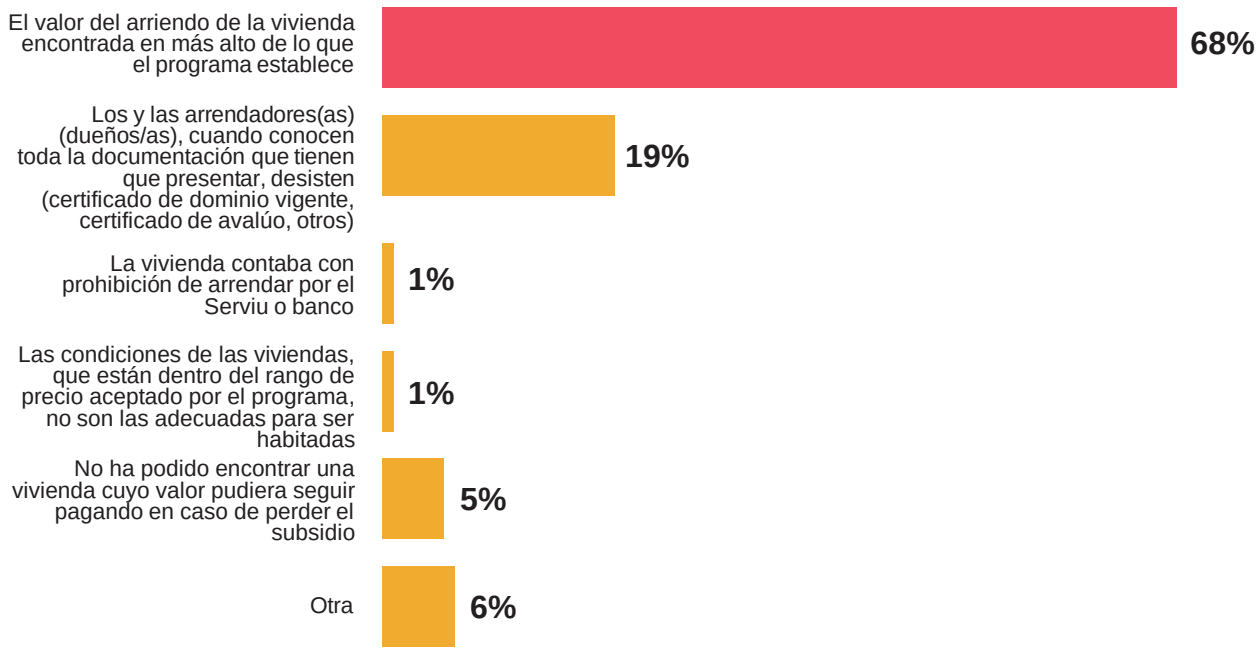
Principales problemas a la hora de buscar vivienda | valor de arriendo e información de los(as) arrendadores(as)

Al preguntar por los principales problemas al momento de buscar una vivienda, según la encuesta Mujeres y Hombres que no han usado el Subsidio de Arriendo en la Región Metropolitana realizada para la presente investigación, un 68% consideró que el valor del arriendo de la vivienda encontrada en más alto de lo que el programa establece.

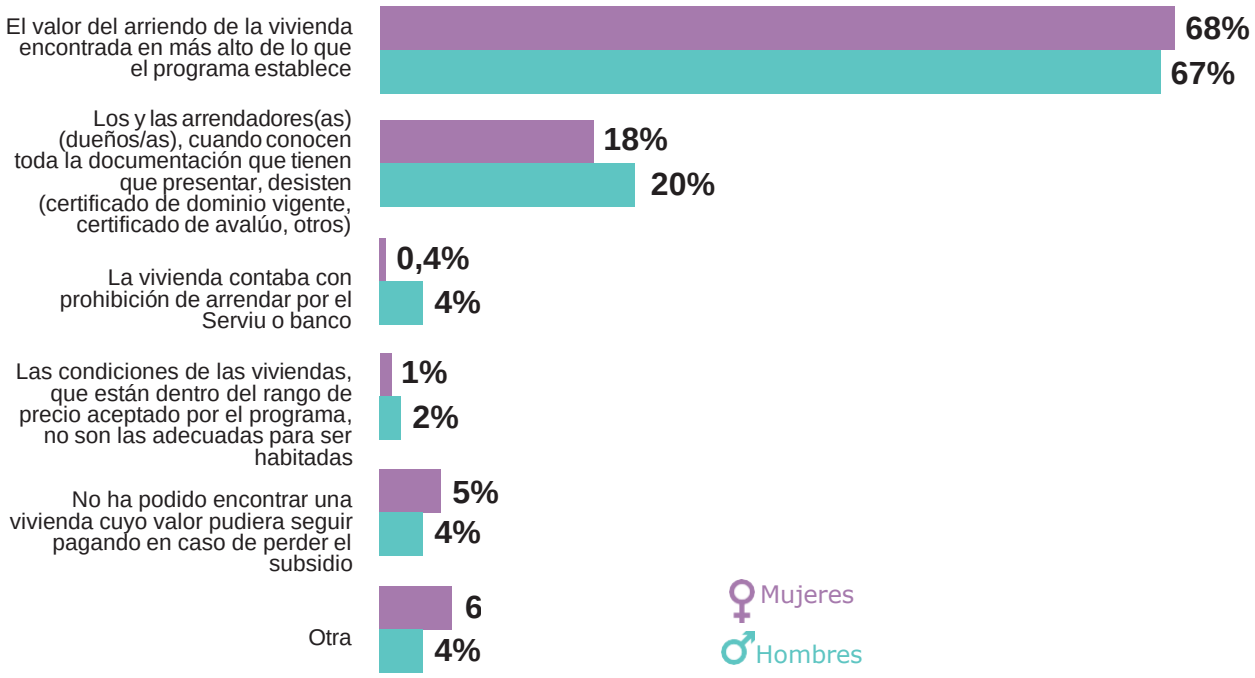
A su vez, existe la incertidumbre de arrendar con apoyo estatal, por el hecho de no poder encontrar una vivienda cuyo valor ellos o ellas pudiesen seguir pagando en caso de perder el subsidio y de este modo, vivir peor que la modesta situación actual.

Relacionado con esto, al preguntar la o las características del programa que han sido impedimentos para el uso del subsidio, nuevamente aparecen las variables anteriores, con un 33% que manifiesta que el monto de subsidio otorgado no es acorde a los valores de arriendo actuales.

↓ **Gráfico 30. ¿Cuál o cuáles han sido sus principales problemas a la hora de buscar una vivienda?**



¿Cuál o cuáles han sido sus principales problemas a la hora de buscar una vivienda?

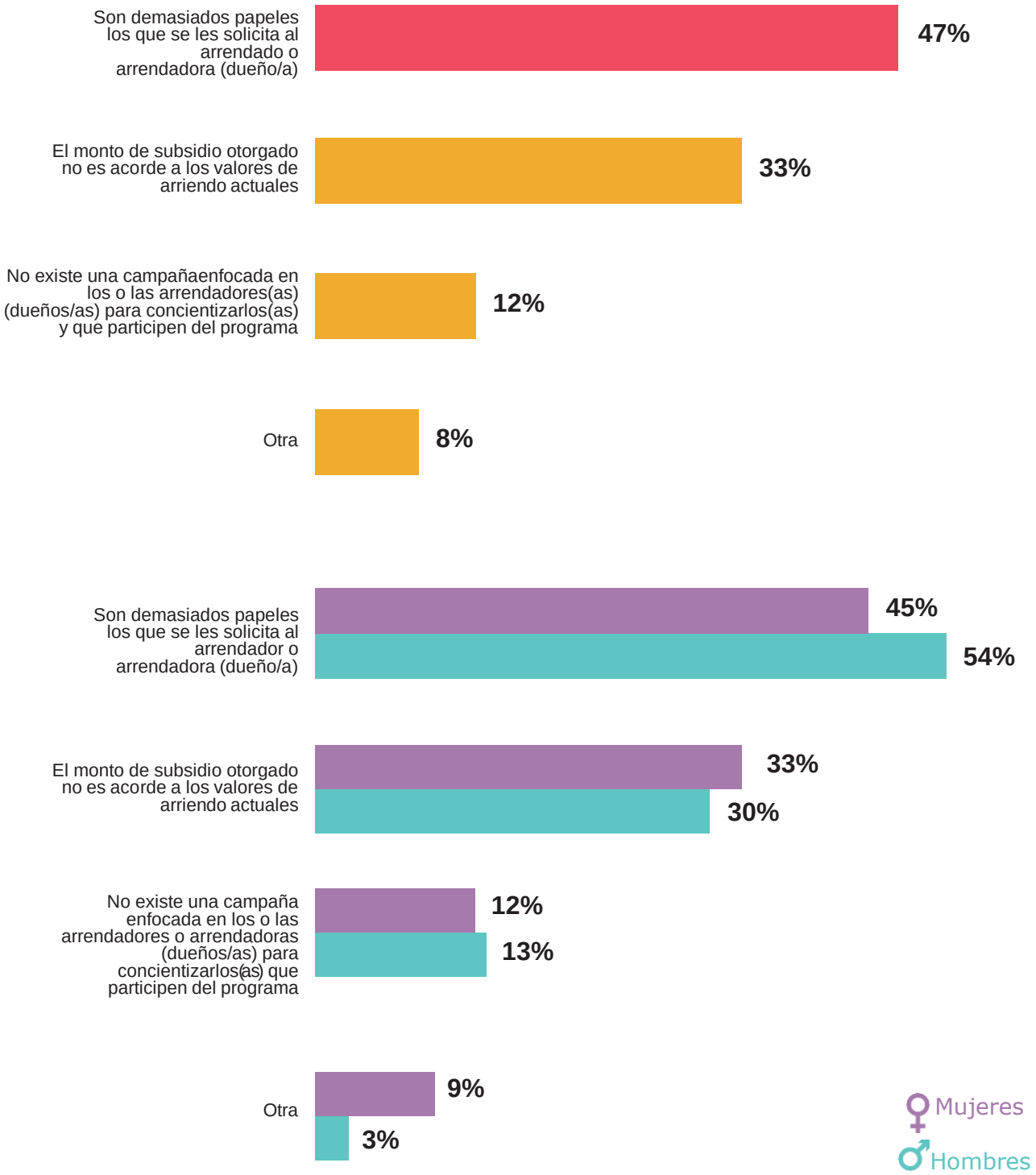


Según la encuesta realizada para la presente investigación, el 47% del total de la muestra considera que la característica del programa que ha significado el mayor impedimento para que use el subsidio, es que son demasiados papeles los que se les solicita al dueño o dueña de la propiedad. Relacionado con esto, al preguntar la o las características del programa que han sido impedimentos para el uso del subsidio, un 12% manifiesta que no existe una campaña de concientización para los y las dueños(as) que pretendan alquilar, donde las mujeres consideran esta característica en ese mismo porcentaje, mientras que los hombres en un punto porcentual mayor (13%).

Siguiendo con esta encuesta, el principal problema detectado al momento de buscar una vivienda -con un 68%- es que el valor del arriendo de la vivienda encontrada en más alto de lo que el programa establece; y con un porcentaje bastante menor (19%), pero en segundo lugar, el principal problema para buscar departamento o casa en alquiler es que cuando los(as) arrendadores o arrendadoras saben sobre los documentos que deben presentar para la transacción, ya no quieren continuar con el trámite.

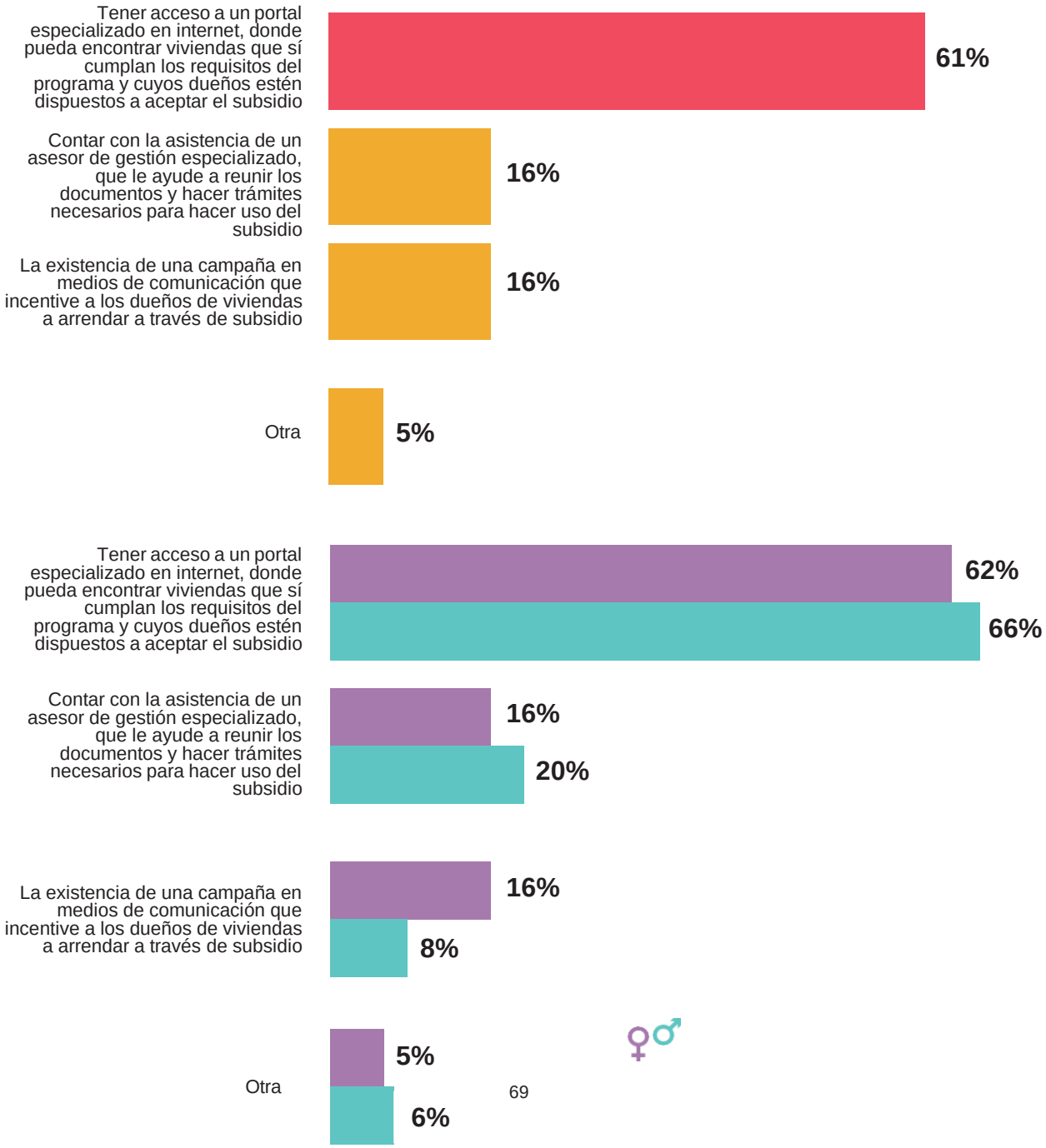
Relacionado con esto, al preguntar la o las características del programa que han sido impedimentos para que el uso del subsidio nuevamente aparece la variable del valor del alquiler, con la segunda mayoría, de un 33% manifestó que el monto del subsidio otorgado no es acorde a los valores de arriendo, y como primera mayoría, un 47% respondió que son demasiados papeles los que se les solicita al arrendador o arrendadora, estos son, entre otros, certificado de dominio vigente y avalúo fiscal.

↓ Gráfico 31. ¿Cuál o cuáles características del programa han sido impedimentos para que usted use el subsidio?



Por otra parte, el 16% coincide en que un aspecto que le facilitaría encontrar una vivienda y hacer uso del subsidio, es la existencia de una campaña en medios de comunicación que incentive a los dueños(as) de viviendas a arrendar a través de subsidio. Con ese mismo porcentaje (16%) las personas manifestaron que para este fin, les facilitaría contar con laasistencia de un(a) asesor(a) de gestión especializado(a) que les ayude a juntar los documentos y hacer los trámites necesarios para hacer uso del subsidio. Finalmente, en este ítem con el mayor porcentaje, un 62% de los encuestados(as) responden que para encontrar una vivienda y aplicar este apoyo del Minvu, podrían tener acceso a un portal especializado de internet, donde puedan encontrar viviendas que sí cumplen los requisitos del programa y cuyos(as) dueños(as) estén dispuestos a arrendar con el subsidio del Estado.

↓ **Gráfico 32. ¿Qué aspectos cree le facilitarían a usted encontrar una vivienda y hacer uso del subsidio?**



Como se mencionó anteriormente, sólo 3.079 beneficiarios(as) (hombres y mujeres) del programa de subsidio de arriendo (DS 52) de la Región Metropolitana, contaban con email de contacto, de un universo de 8.690 personas que, habiendo obtenido el beneficio hasta marzo del 2020, no lo habían aplicado. Cabe destacar, que es un número desafortunado, si se considera que en dicho período se seleccionaron 11.486 beneficiarios(as) en la Región Metropolitana, de los(as) cuales sólo 2.796 habían hecho uso de éste.

Cuando se envió la encuesta, muchas personas además de responder las quince preguntas, contestaron el correo electrónico desde donde se les solicitó colaborar en el estudio, manifestando su descontento o pidiendo ayuda. Asimismo, como muchas direcciones de correos estaban erróneas, el 16 de marzo de 2021, se envió nuevamente un email a los mismos 3.079 usuarios para saber exactamente cuántos tenían errores. De ellos, 169 se devolvieron, mientras que 6 correspondían a emails del tipo notienemail@serviu.cl, notienetelefono@minvu.cl. Al igual que las respuestas del año 2020, en marzo del presente año (2021) correspondían a respuestas pidiendo abiertamente información o ayuda[68].

Ejemplo 1
De: Nicolás F.
Enviado el: miércoles, 17 de marzo de 2021 11:27
Para: Pamela González Tornero
Asunto: Favor contestar correo
Yo postulé hace un tiempo, pero nunca me notificaron que estaba aprobado el subsidio, por ende, nunca lo usé.
En estos momentos agradecería mucho esa ayuda, ¿qué tendría que hacer para saber si puedo hacer efectivo el subsidio?
De antemano
Gracias

Ejemplo 2
De: Marisol R.
Enviado el: miércoles, 17 de marzo de 2021 10:41
Para: Pamela González Tornero
Asunto: Re: subsidio
Muy buenos días.

El subsidio de arriendo que yo sepa... nunca me salió hasta el día de hoy...
Hace algunos meses pensé que tendría que volver a postular y aparece que lo hice en el 2017, y me aparece vigente.

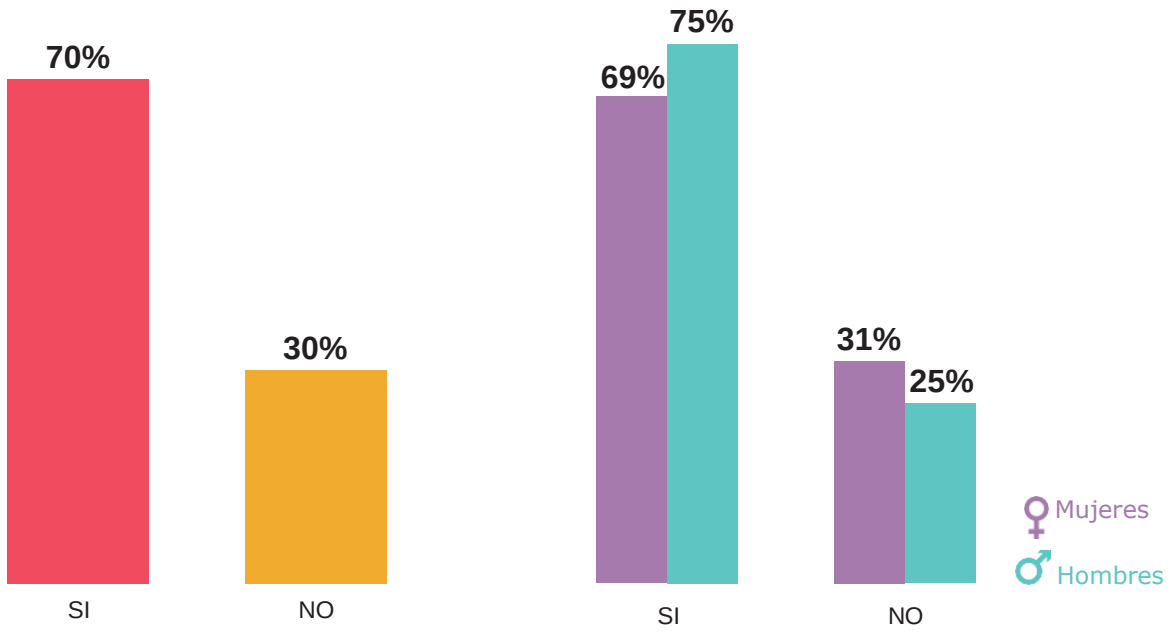
* Con respecto a ambos correos sólo se ha editado las faltas de ortografía.

68 En los anexos hay más correos electrónicos de este tipo.

Con mayor o menor porcentaje, los temas expuestos hasta ahora son similares a encuestas anteriores. Sin embargo, hay una pregunta que se realizó en la encuesta exclusiva para esta tesis, Mujer y Hombres que no han usado el Subsidio de Arriendo en la Región Metropolitana, nunca formulada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ni por otros organismos. Ésta se refiere a si las personas beneficiadas sabían que habían obtenido el subsidio al que habían postulado. La respuesta fue muy interesante, ya que el 30% dijo que no sabía que tenía asignado el subsidio de arriendo del Estado, como se muestra en los siguientes gráficos.

Esta respuesta es un gran hallazgo, ya que permitiría realizar una medida a corto plazo para aumentar el alicaído porcentaje de uso del subsidio en estudio.

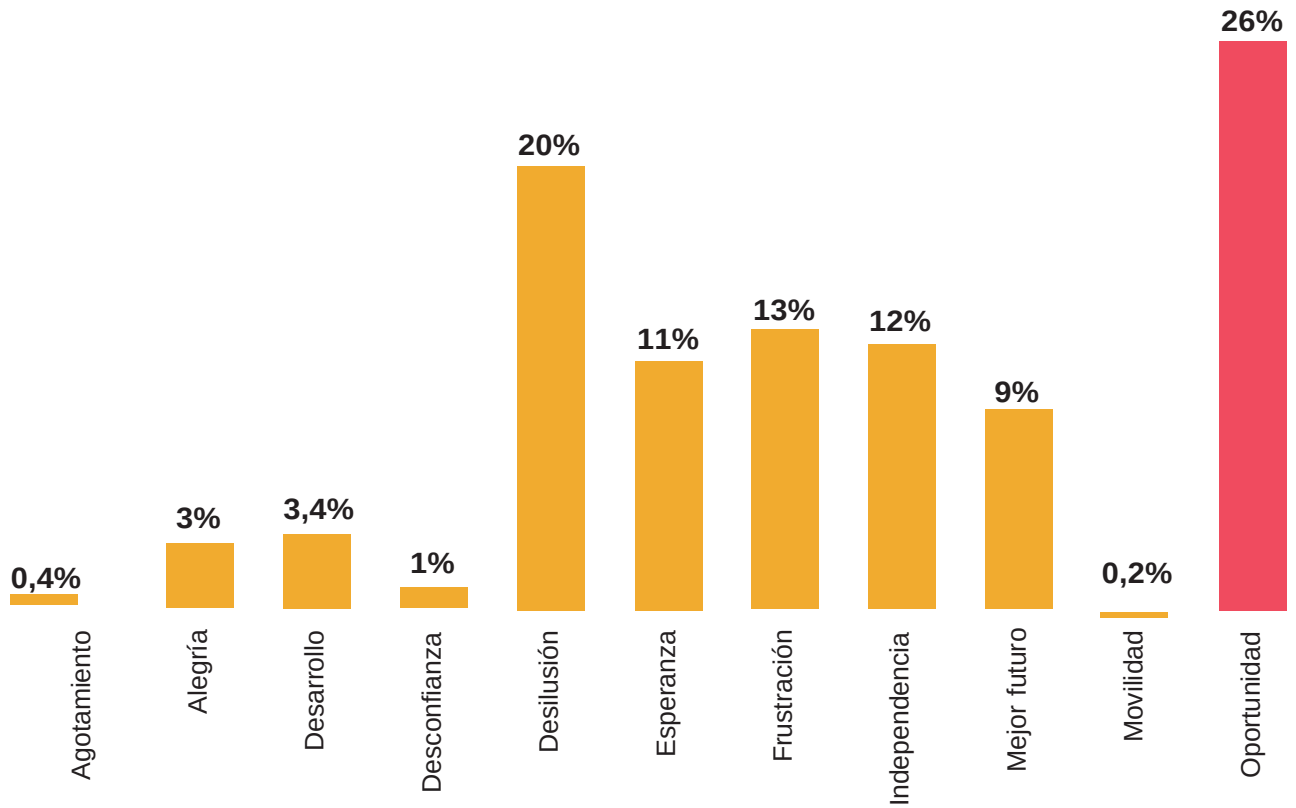
↓ **Gráfico 33. Usted sabe que obtuvo el subsidio de arriendo del Ministerio de Vivienda**

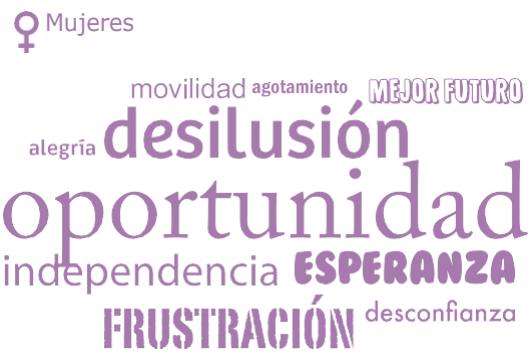


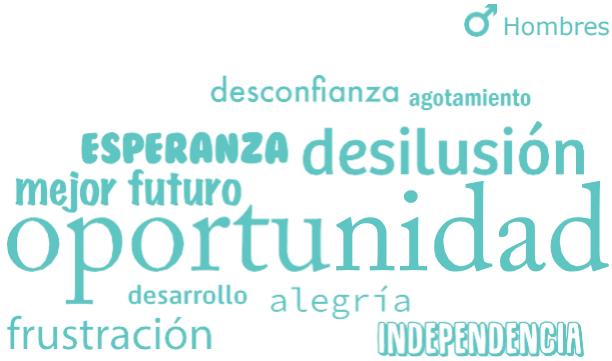
4.3 RECONOCIMIENTO DEL SUBSIDIO DE ARRIENDO

Para efectos de la tesis fue interesante incluir en una de las quince preguntas la relación de haber obtenido el subsidio con una palabra o frase. Las respuestas se representan en el siguiente gráfico de manera general, y con dos nubes de palabras, diferenciadas por hombre y mujer.

↓ **Gráfico 34. Si usted tuviera que relacionar el haber obtenido el subsidio con una palabra o frase, ésta sería:**







4.4 ANÁLISIS DE RESULTADOS

Sólo hasta hace unos años, ocho desde el primer llamado a postular al arriendo en Chile, la política habitacional se basaba exclusivamente en la vivienda en propiedad. De este modo, luego de recomendaciones internacionales, la experiencia interna y estudios, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el año 2013 diseña un decreto (DS 52) que impulsa el subsidio de arriendo y que se lanza por primera vez en el 2014, como primera política de apoyo estatal al alquiler en Chile y en la Región Latinoamericana.

La presente tesis tiene como objetivo comprender de la voz de los(as) beneficiarios(as) del subsidio de arriendo en la Región Metropolitana, por qué una vez que han postulado y obtenido el apoyo del Estado, no lo aplican o abandonan. Para lo anterior, se diseñó para efectos de este estudio, la encuesta Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo.

Las personas que han obtenido el subsidio a nivel nacional son 46.190, mientras que el 41% -menos de la mitad- lo ha usado (19.072). En el caso de la Región Metropolitana son 11.486 beneficiados(as), de los(as) cuales 2.796 han recibido la transferencia monetaria para completar el monto de su arriendo, lo que se traduce en un 24% de uso.

Con respecto al instrumento utilizado en la investigación, el 66% dice estar buscando una vivienda en arriendo para utilizar el copago estatal. Ese porcentaje representa también a las mujeres, mientras que en el caso de los hombres, es considerablemente mayor, ya que un 72% manifiesta que esa es su situación. Se podría deducir entonces que existe la voluntad para hacer uso de éste. Entonces, ¿Por qué es tan alto el porcentaje de personas que no hace uso de él?

Las principales dificultades se refieren a que no saben dónde buscar viviendas que cumplan los requisitos del programa y que prefieren esperar y postular al subsidio a la vivienda propia. En ambos casos se trata del 28% y se vislumbra la falta de información, ya que las personas que pretenden postular a la vivienda definitiva en propiedad no tienen ningún impedimento alguno si están postulando al alquiler e incluso si ya están haciendo uso de éste.

Por otro lado, un número importante de personas que respondieron las quince preguntas -tal como se presenta en los resultados- pidieron ayuda al correo electrónico remitente de la encuesta, manifestando dudas o definitivamente que no sabían que habían obtenido el subsidio. Y si bien, el 70% dice saber que se ha adjudicado el subsidio de alquiler del Estado, un 30% no lo sabe. **Este es el hallazgo más relevante de la tesis, ya que ningún estudio estatal o académico anterior había preguntado o se había dado por enterado de que existían personas que teniendo el beneficio, no lo sabían. Por tanto, con esta información se observa que, con medidas de información correcta a corto plazo, si ese 30% supiera que es beneficiario(a), se podría lograr un 9% más en su aplicación total en la Región Metropolitana.**

Este 9% más de aplicabilidad, se obtuvo tomando en cuenta el porcentaje de personas que sabiendo que es beneficiada aplica su subsidio de arriendo (lo usa, el cual en la Región Metropolitana alcanza un 24%). De este modo, si el 30% que actualmente no sabe que es titular del apoyo estatal al alquiler, lo supiera, se podría llegar a un 31% en su aplicabilidad. Por tanto, la comunicación es - a juicio de este estudio - insuficiente desde el minuto de la adjudicación del subsidio, ya que parece increíble que a un porcentaje tan importante no se le haya informado que era beneficiario.

Asimismo, esto no parece tan descabellado si consideramos que hay una falta evidente de comunicación entre el ministerio de Vivienda y Urbanismo y las personas que postulan a este subsidio. Así lo podemos corroborar con la cantidad de emails erróneos de los y las postulantes, por tanto es de esperar que si se les informa o se les quisiera informar que han sido beneficiarios, esa comunicación sería muy defectuosa.

Otro aspecto importante es que el 68% responde que los arriendos tienen un valor mayor al exigido. Esto se condice con el gráfico Nº 2 de la página 14, donde se ve que hay alrededor de 28.000 unidades de viviendas bajo el monto exigido de arriendo por el subsidios, es decir, departamentos o casas, bajo 13 UF (aproximadamente $385.021[69]), y esto es sólo considerando los portales web de búsqueda.

Se podría hacer un plan donde la oferta de los portales web lleguen a los y las beneficiarios(as) del subsidio de arriendo, ya que tomando en cuenta la encuesta Mujeres y Hombres que no aplican su subsidio de arriendo en la Región Metropolitana, no son usuarios de éstas.

En este aspecto, la Dipres propone subir el aporte monetario del subsidio de arriendo, sin embargo, hay que tener en consideración que esta medida podría tender a aumentar el valor de arriendo de las viviendas no subsidiadas y se podría incurrir en el mismo problema, perjudicando a los mismos usuarios y a los arrendadores o arrendadoras en general.

Para esta tesis la respuesta de ¿Por qué no encuentran casas o departamentos que son accesibles?, se debe a la falta de información, de hecho, desde la experiencia de los y las usuarios(as) se propone tener acceso a un portal especializado en Internet, donde pueda encontrar viviendas que sí cumplan los requisitos del programa y cuyos dueños estén dispuestos a aceptar el subsidio. Es la desconfianza y falta de información lo que la mayoría de las veces frena a los o las arrendadores(as) o arrendadoras alquilar con copago del Estado. Eso le ha sucedido a un 19% de las personas que no lo han podido usar.

Por otra parte, la necesidad de apoyo al arriendo es evidente, ya que de las personas que postulan, según la encuesta exclusiva para esta tesis, un 59% corresponde a mujeres solteras cuyo grupo etario con un 49% va entre 30 y 39 años. De este modo, el tiempo para

[69] El valor de la Unidad de Fomento (UF) al día 1 de junio de 2020, es de $29.617. Obtenido de https://www.sii.cl/valores_y_fechas/uf/uf2021.htm.

buscar una vivienda pareciera no ser suficiente, debido a que se trata de usuarias que evidentemente trabajan, ya que para postular deben contar con ahorro y capacidad comprobable de que pueden pagar mes a mes lo que exige el programa.

Asimismo, del total de la muestra -hombres y mujeres- un 66% se encuentra buscando vivienda,de los cuales, un 59% de las mujeres son solteras con hijos(as) sobre un 16% de hombres solteros con hijos(as). Asimismo, las mujeres beneficiadas en un 31% viven con sus hijos(as), sin pareja o esposo, junto a otros familiares, con respecto a los hombres, sólo el 5% vive con sus hijos(as), sin pareja o esposa, junto a otros familiares.

Por otra parte, el 31% de los hombres, vive con sus hijos(as) y su pareja o esposa de forma independiente, mientras que las mujeres representan un 11% en esa misma situación. Si es que se cumpliera el supuesto de que tanto mujeres y hombres que viven con su pareja o familiares tienen mayor oportunidad de recibir ayuda para cuidar a sus hijos(as), ese grupo podría contar a su vez con mayor opción de salir a buscar arriendo o hacer trámites para el subsidio.

Por otra parte, para las personas que aún no logran aplicar su subsidio, el primer sentimiento es oportunidad con un 26% y el segundo, desilusión con un 20%. Luego, con un 13% aparece la frustración, con un 12%, independencia, con un 11%, esperanza y con un 9% un mejor futuro. Para los usuarios que no han usado el beneficio, no reconocen particularmente (0,2%) a la política de arriendo como un programa que facilitaría la movilidad social y territorial, lo cual quizás se deba a que el concepto es más bien académico o que efectivamente no lo reconocen de ese modo dado el sesgo de no utilizarlo. Por otra parte, existe la posibilidad de que al igual que el subsidio en propiedad sin deuda[70] del Ministerio, los(as) beneficiarios(as) se quieran mantener en la comuna actual porque ahí cuentan con sus redessociales y de protección, por tanto no le dan cabida a este aspecto.

Simplemente la movilidad no existe como concepto para las personas que han obtenido el subsidio de arriendo y no lo han aplicado, pero a que "no caer en esa "rampa de la pobreza" que menciona el subsecretario de Vivienda yUrbanismo, Guillermo Rolando, en una presentación en Tokio sobre este beneficiodel Estado, es justamente el espíritu del decreto 52. Dar la oportunidad de movilidadterritorial a las familias, para que personas en situación de pobreza no se vean obligadasa vivir toda su vida en el mismo lugar que sus padres, y por ende, tengan acceso a más y mejores oportunidades urbanas.

No es fácil y se asemeja a cuando el Estado pretende apoyar a las personas que viven hacinadas a que busquen nuevas opciones de habitar; debido a que si bien las políticas sociales estiman que eso sería lo correcto para mejorar su calidad de vida, no necesariamente es prioridad para los(as) beneficiarios(as), porque se han hecho dependientes de su familia o de las personas con quienes viven.

El trasfondo conceptual del beneficio en estudio pareciera ser generoso y bien pensado para tener una sociedad más equitativa y con mejor acceso a la geografía de oportunidades, con el fin de convivir en lugares bien ubicados, independientemente de los ingresos. Sin embargo, se podría pensar la forma de que esto sea comprendido por los usuarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que efectivamente acepten el apoyo de este modo,

más allá de una simple ayuda para pagar el arriendo a fin de mes.

Finalmente, los habitantes de Chile cada vez confían menos en sus instituciones y pese a las demandas sociales que se han manifestado con fuerza en nuestro país desde el 18 de octubre de 2019 a la fecha (junio 2021), aquellos que no han podido usar el subsidio en estudio no sienten desconfianza del programa, ya que ese grupo sólo representa el 1%.

CONCLUSIÓN

En Chile existía un déficit habitacional que bordeaba los 400 mil hogares, según el Censo 2017, cifra que se ha visto gravemente afectada en los últimos dos años de crisis social y sanitaria.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo por su parte, en el año 2019 reportó alrededor de 47.000 familias en 802 campamentos, mientras que las cifras levantadas por el catastro de la Fundación Techo Chile en marzo del presente año (2021), apuntó a un nuevo escenario nacional de más de 81 mil quinientas familias en 969 campamentos a lo largo del país, siendo esta cifra la más alta en 25 años.

Se trata de un aumento significativo de un 74% en la cantidad de familias, y de un 20% en el número de asentamientos irregulares de terrenos, que se debe en parte a la migración vulnerable y a la pérdidade empleo o salud del jefe o jefa de hogar, lo que afecta directamente en el presupuesto familiar destinado al arriendo.

De este modo, con ánimo de responder con una solución expedita, flexible y complementaria a la política habitacional que respeta a la idiosincrasia de las familias chilenas y su "sueño de la casa propia", es que se procuró ahondar en el arriendo con apoyo del Estado como medida alternativa de habitabilidad, puntualmente en el uso de éste una vez obtenido.

Y si bien, cada vez más personas arriendan su casa o departamento, siempre se trata de una decisión que considera los distintos ciclos de la vida y el afrontar situaciones de habitabilidad, muchas de ellas urgentes, en lugares que permitan resolver las necesidades de ese momento.

De este modo, obtener el subsidio de arriendo con apoyo estatal no parece ser el mayor obstáculo a lahora de elegir esta forma de vida que cada vez tiene más adeptos. Pero sí lo es, la aplicación de éste propiamente tal. En definitiva, su uso. De diez personas que han postulado y han sido beneficiadas con el subsidio de alquiler en la Región Metropolitana, menos de tres lo usan.

¿Por qué? Esa es la gran pregunta que tuvo por objetivo resolver este estudio desde la experiencia de los y las beneficiados(as) de la RM que no han utilizado su copago al arriendo. Y se puede concluir que el valor del arriendo es el motivo principal para los usuarios, sin embargo esta tesis le ha dado mayor relevancia al sistema de comunicación e información, ya que no es lo suficientemente robusto para guiar a las personas sobre qué hacer con el subsidio en mano, partiendo muchas veces desde "dónde buscar". Lo mismo con respecto a los o las arrendadores(as), que claramente tienen dudas y resquemores. Con respecto al precio, sólo en los portales de búsqueda más conocidos, hay 28.000 viviendas disponibles a un valor menor de 13UF, que es el monto requerido tope del subsidio.

En cuanto a lo conceptual y a las modificaciones que ha sufrido en su normativa en estos ocho años, se trata de un beneficio que apunta a la integración social y urbana, que no está sobre otro beneficio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, todo lo contrario, ya que da la oportunidad de ser utilizado en distintas etapas dentro de cuatro años,

prorrogable a ocho, en cualquier región del país y sin coartar la oportunidad de postular a la vivienda propia en meses o años de haberlo adquirido.

El objetivo de una política habitacional de alquiler debería ser contar con una oferta suficiente con arrendadores(as) informados de este beneficio y valores de arriendo adecuados a lo que el programa del Minvu establece. Si bien la estrategia comunicacional para que las personas postulen pareciera ser adecuada, no lo es con respecto a los potenciales arrendadores(as), ya que son ellos o ellas quienes "de buenas a primeras" prefieren no arrendar con subsidio del Estado por desconocimiento con respecto al pago oportuno, por desconfianza a que el arrendatario no pague los gastos comunes o que ese subsidio en el futuro le limite alguna solicitud personal que tenga hacia el Estado, cuando el apoyo no es para el dueño(a) de la casa o departamento, sino que para el arrendatario(a).

Un dato interesante es que 34.000 familias[70] han hecho uso del subsidio de arriendo especial clase media que se diseñó para las personas que han sufrido un desmedro en sus ingresos a causa del Covid. ¿Y esto por qué? si bien, es un aporte por tres meses, se trata de un apoyo monetario de $250.000 a personas que ya están arrendando con un tope de $600.000 (casi el doble del monto del subsidio regular), por tanto, el dueño del inmueble sólo debe aceptar el copago del Estado, y esto lo hacen, en su mayoría cuando obtienen la información adecuada, con algo de resquemor, pero con el sentimiento de que "si al arrendatario le está costando pagar y el Minvu lo ayudará, no hay nada que perder. Lo peor es que no resulte".

Por tanto, una posible acción que permita mejorar la aplicación del subsidio de arriendo, es focalizar más la ayuda en personas que ya estén arrendando, de este modo ya existe una confianza entre arrendatario(a) y arrendador(a), que para estos efectos es fundamental.

Por otro lado, otras gestiones importantes se traducen a lograr una mejor comunicación e información, que puede ser alojada en un portal adecuado y simple, plataforma que las personas la prefieren incluso más que un(a) asesor(a) que los atienda de manera personalizada. Otra aprensión de los(as) beneficiarios(as) para usar su subsidio es no encontrar una vivienda cuyo valor pudiera seguir pagando en caso de perder el aporte del Minvu, mientras que el subsidio sólo se pierde si el arrendatario deja de pagar tres meses consecutivos. Este subsidio es incluso es una oportunidad para ahorrar para la vivienda definitiva subsidiada por el Estado.

No es aceptable que se arrienden piezas en comunas como Independencia, Estación Central o Santiago, que van desde los $180.000 a $250.000 o más, cuando el alquiler de un departamento o casa con un dormitorio o más, a cuadras de esas viviendas colectivas, se puede encontrar desde los $270.000, monto que acepta cofinanciar el subsidio de arriendo regular en nuestro país.

[70] Cifra obtenida del Twitter oficial del Ministro de Vivienda y Urbanismo en ejercicio, Felipe Ward en junio de 2021: https://twitter.com/FelipeWard/status/1414695493880451072.

Se puede concluir además que es vital el incentivo a la oferta con arriendo protegido, por tanto sería beneficioso continuar con la insipiente construcción de vivienda para alquiler o acondicionar otras existentes con el mismo objetivo. Esto permitirá actuar con mayor urgencia en aquellos casos en los que se requiere que la persona cambie de casa o departamento en lo inmediato, y sería más fácil su aplicación para los usuarios en general.

Es razonable que antes de asignar viviendas de manera casi gratuitas (10 UF) a familias que recién comienzan a consolidarse, se les dé la oportunidad de alquilar con apoyo estatal en lugares bien ubicados para que puedan decidir mejor cuándo y dónde se quieren establecer para vivir.

Finalmente, el dato más relevante y novedoso para efectos de esta investigación es que un 30% de las personas no sabe que habían sido seleccionadas para obtener un copago de parte del Estado para su arriendo mensual, por cuatro años prorrogable a ocho. En la actualidad, la Región Metropolitana alcanza un 24% de uso y si el 30% que actualmente no sabe que es titular del apoyo estatal al alquiler, lo supiera, se podría llegar a un 31% de aplicabilidad. Las bases de datos son insuficientes, ya que el Serviu RM sólo cuenta con 3.079 correos correctos de un total de 8.690 beneficiarios(as) que no habían aplicado el subsidio hasta marzo del año 2020.

Saber que eres beneficiado(a) es la mínima información que un postulante puede exigir, por tanto, se determina que la gestión de datos de contacto de los usuarios Minvu, es absolutamente deficiente en el Serviu de la Región Metropolitana. ¿Cómo se hace hoy para que la gente se informe que ha obtenido el beneficio? Se publica la lista de seleccionados en la web de la institución antes mencionada, en un lugar muy poco visible y de difícil llegada.

Si Serviu Metropolitano no tiene la capacidad de atender adecuadamente con la dedicación que requiere cada persona, no sería iluso pensar en dar menos subsidios, pero que las personas estén bien informadas desde que obtienen el apoyo estatal hasta hacer uso de él. No es difícil mejorar la cadena de comunicación e información al usuario, como asimismo crear contenido sobre el mercado de arriendo en nuestro país, tomando en cuenta los valores y disponibilidad de participación en el programa, de los dueños(as) de las viviendas en arriendo.

Crear expectativas en las personas al darle un beneficio de papel es muy injusto y delicado para el Estado. Y si bien, sólo el 1% desconfía de este programa gubernamental, del sentimiento de ilusión (20%) y de oportunidad (26%) con respecto al subsidio de arriendo, le sigue la frustración (13%), lo que provoca evidentemente un descontento social importarte.

Si el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de su Serviu Metropolitano, se enfocara en la gestión del subsidio de arriendo, así como lo hace en el llamado a postular en sí -que al parecer tiene información suficiente, tomando en cuenta el alto número de usuarios(as) que postula- el alquiler estatal definitivamente cumpliría su misión de contribuir a la movilidad social y territorial en Chile.

ANEXO 1

Ficha de Definiciones ESTRATÉGICAS período 2018-2022 (Formulario A0)

MINISTERIO	MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Ley orgánica o Decreto que lo rige
Ley N°16.391, de 1965, "Crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Ley N°1.305, (V. y U.) de 1975, que reestructura y regionaliza esta Secretaría de Estado. D.S. N 397, (V. y U.), de 1975, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales.

Misión del Ministerio
El Ministerio de Vivienda y Urbanismo tiene como misión contribuir a la construcción de ciudades socialmente integradas, conectadas y más felices; recuperar entornos para transformarlos en espacios amables e inclusivos; y propiciar el acceso a viviendas adecuadas. El Minvu une el territorio, las ciudades y los barrios, mejorando la calidad de vida de todas las personas que habitan en Chile. El Minvu une a la ciudad.

Ámbitos de Acción	
Número	**Descripción**
1	Ciudad y Territorio
2	Barrio
3	Vivienda
4	Gestión de Riesgo de desastres y Reconstrucción
5	Participación
6	Inclusión, Integración Social y Derechos Humanos
7	Fortalecimiento Institucional

Objetivos Estratégicos del Ministerio	
1	Planificar de forma estratégica e integral el desarrollo territorial y urbano, desde un enfoque de equidad, integración social y sustentabilidad, permitiendo el acceso a viviendas bien localizadas y a bienes públicos de calidad.
2	Regenerar conjuntos habitacionales deteriorados y barrios vulnerables, mediante el mejoramiento de vialidad, espacios públicos, viviendas y equipamiento comunitario.
3	Promover la recuperación de barrios localizados en centros urbanos consolidados, mediante su repoblamiento y renovación del entorno urbano en deterioro.
4	Contribuir a la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas.
5	Incentivar y diversificar la oferta de arriendo con apoyo y/o colaboración del Estado, promoviendo procesos de densificación urbana equilibrada.
6	Incentivar el acceso a viviendas adecuadas y de calidad por parte de familias de sectores medios que requieren aporte del Estado para ello.

7	Implementar procesos de radicación o relocalización de asentamientos precarios, desde una perspectiva de largo plazo.
8	Diseñar e implementar estrategias que fortalezcan la capacidad preventiva institucional de respuesta a desastres.
9	Diseñar e implementar estrategias, planes e instrumentos destinados a la reconstrucción urbana y habitacional.
10	Fortalecer y liderar las instancias de participación ciudadana en los diseños de programas y proyectos urbano habitacionales y mejorar los sistemas de atención ciudadana.
11	Promover y articular medidas afirmativas y acciones orientadas a reducir inequidades, brechas y barreras que limitan el acceso a la vivienda y a la ciudad a grupos de interés prioritario.
12	Gestionar con eficiencia y oportunidad los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, propiciando procesos innovadores, simples y transparentes, y sistemas de información que optimicen la formulación y evaluación de las políticas ministeriales.
13	Promover el desarrollo de las personas y de los equipos de trabajo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reconociendo las diferentes realidades regionales, a través del fortalecimiento de competencias, ambientes laborales saludables e inclusivos y el equilibrio de la vida laboral y familiar, para potenciar el desempeño institucional.

ANEXO 2

¿Cuáles son los pasos que se debe seguir para aplicar el subsidio de arriendo?

Paso a paso para postular:

- Abra una cuenta de ahorro para la vivienda y deposite en ella su ahorro.
  Infórmese y solicite orientación sobre este programa habitacional y consulte por las fechas de postulación.
- Conozca el porcentaje de calificación socioeconómica de su Registro Social de Hogares (RSH). Para ello puede visitar registrosocial.gob.cl, llamar al 800 104777 o dirigirse a su municipalidad.
- El trámite de postulación se puede hacer a través de Internet, para lo cual es necesario contar con la Clave Única que otorga el Servicio de Registro Civil e Identificación, además de cotizaciones previsionales informadas en línea por la Superintendencia de pensiones (Supen) y certificación de ahorro en instituciones financieras que tengan convenio de consulta (Banco Estado, Scotiabank, Coopeuch y Caja Compensación Los Andes). Una segunda alternativa es postular personalmente en las oficinas de atención presencial del Serviu o en las instituciones públicas que este organismo habilite para estos efectos.

Paso 1: Busca una vivienda en el mercado inmobiliario. Recuerda que el valor del arriendo mensual no puede superar las 11 UF, es decir, $325.788 en la generalidad y 13 UF ($385.022) en algunas comunas, entre ellas, todas las de la RM.

Tanto la vivienda como el arrendador(a) deben cumplir con los siguientes requisitos:

La vivienda debe tener Rol de Avalúo del SII con destino habitacional. Puede solicitar en el SII el certificado de avalúo fiscal; contar con Certificado de Recepción Final (solicitar en Dirección de Obras Municipales, DOM); tener como mínimo tres recintos conformados, esto es, zona estar-comedor-cocina un baño y un dormitorio; no tener prohibición de arriendo ni orden de embargo; y el arrendador o arrendadora: sebe ser dueño de la vivienda; no debe estar beneficiado con un subsidio de arriendo vigente; y no debe tener un vínculo de parentesco con quien aplica el subsidio de arriendo, como tampoco con algún integrantede su grupo familiar.

Paso 2: Junta la siguiente documentación necesaria para emitir el contrato de arriendo tipo Minvu:

- Certificado de dominio vigente que individualice al dueño de la vivienda con una antigüedad no mayor a seis meses. Solicitar en el Conservador de Bienes Raíces.
- Certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones con una antigüedad no mayor a seis meses. Solicitar en el Conservador de Bienes Raíces.
- Certificado de recepción definitiva (solicitar en la Dirección de Obras Municipales) o la escritura pública de la vivienda.
- Certificado de Avalúo Fiscal de la vivienda disponible en www.sii.cl
- Contrato de arriendo anterior (de existir)
- Datos de cuenta corriente del arrendador(a) (Formulario A-05 BIS) *

- Declaración jurada de requisitos de la vivienda (Formulario A-06) *
- Declaración jurada vínculo de parentesco (Formulario A-07) *
  (*) Formularios descargables en el siguiente vínculo: https://www.minvu.cl/beneficio/vivienda/arriendo-de-una-vivienda/

Paso 3: Emite el contrato de arriendo. Para ello tienes dos alternativas:

- Accede al sitio web arriendoenlinea.minvu.cl, digita tu Rut o clave única e ingresa la información que el sistema informático solicita para emitir el contrato.

- Dirígete a la oficina Serviu más cercana a tu domicilio y presenta toda la documentación requerida para emitir el contrato de arriendo.

Paso 4: Imprime tres copias del contrato y fírmalas, junto al dueño de la vivienda, en una notaría para legalizar los documentos.

Paso 5: Presenta el contrato de arriendo legalizado en el Serviu de tu región, junto a los documentos señalados en el paso dos, para que se valide en el sistema informático Minvu.

Paso 6: Realiza el primer copago -que es la parte que te corresponde pagar del valor de arriendo de la vivienda mensualmente- para activar tu subsidio. Puedes efectuar tu copago hasta el día cinco del mes que corresponde pagar.

ANEXO 3

Correos electrónicos que respondieron algunas personas encuestadas al mail donde se pidió colaboración con el estudio, respondiendo la encuesta para esta tesis. En los siguientes correos sólo se ha editado las faltas de ortografía.

De: Marjorie G.
Enviado el: sábado, 13 de marzo de 2021 10:47
Para: Pamela González Tornero
Asunto: Re: Consulta,

Buen día Pamela, no puedo optar a subsidio de arriendo ya que tengo trabajo sin contrato

Enviado el: martes, 16 de marzo de 2021 10:29
Para: Pamela González Tornero
Asunto: RE: actualizar contacto

Pamela,

Me encantaría usarlo, pero a la fecha no se me ha notificado que lo gané. Es más, hace un tiempo me llegó un correo de que lo gané y al cabo de unas horas, me llegó otro diciendo que era un error.

De ser así, agradecería enormemente su ayuda para poder activarlo, saber cómo se procede y todo lo relacionado.
Quedo muy al pendiente y desde ya muchas gracias por su ayuda.
Bárbara E.

De: Pamela González Tornero
Enviado: martes, 23 de marzo de 2021 14:57
Para: Barbara E.
Asunto: RE: actualizar contacto

Estimada Bárbara, obtuviste el subsidio de arriendo regular en el año 2017, pero nunca se activó un contrato en los 24 meses siguientes. Es por esto que tu subsidio ya no está vigente.
Te recomendamos que este año vuelvas a postular. Lamento no poder ayudarte más.

De: Barbara E.
Enviado el: martes, 23 de marzo de 2021 15:50
Para: Pamela González Tornero
Asunto: RE: actualizar contacto

Qué triste...
Nunca lo supe. gracias por la aclaración.
Saludos cordiales,

De: Verónica G.
Enviado el: viernes, 12 de marzo de 2021 14:43
Para: Pamela González Tornero
Asunto: Re: Vivienda

No lo estoy usando porque donde yo arriendo no contaba con los requisitos y no encontré otro arriendo, al final me quedé ahí. Si tú me puedes ayudar sería genial.

De: Verónica G.
Enviado el: viernes, 12 de marzo de 2021 12:47
Para: Pamela González Tornero
Asunto: Vivienda

Buenas tardes, junto con saludarla, hoy me llegó un correo de usted pero no hay ninguna información, sólo dice actualizar, mi caso es que llevo varias postulaciones a vivienda y no me lo he ganado, vivo sola con mi hija que estudia en la universidad,ella se la paga, yo trabajo en un colegio municipal, no gano más de $400.000, no me dan crédito hipotecario, para que me alcance el sueldo debo tener un emprendimiento (@pasteles.dulcetentacion) mi única esperanza es que el comité de allegados donde estoy haga algo, aunque tenga que esperar. Pienso que los puntajes no sirven mucho, se premia a las mujeres que tienen muchos hijos, etc.
Espero su respuesta, le saludo cordialmente.
Verónica G.

ANEXO 4

Modificaciones subsidio de arriendo en trámite (Rojas, 2020)

Las nuevas modificaciones propuestas derivan de la necesidad de resolver demandas y desafíos emergentes en la práctica del programa, en particular el contraste entre la creciente demanda y la limitada oferta acorde a los requerimientos reglamentarios.

Tanto los resultados de la encuesta Casen 2017 como la VIII Encuesta de Presupuestos Familiares del INE indican un aumento constante del porcentaje de familias que arriendan, para todos los quintiles de ingreso, pasando de un 20% en el año 2012 al 25% en el 2017. Los(as) postulantes(as) al programa han aumentado en 27,8% en promedio desde el año 2014y del total de seleccionados, poco más del 40% logran usar su subsidio, todo lo cual expone la necesidad de mejorar la aplicabilidad.

Disponen lo siguiente:

a. Extender la población objetivo del subsidio de arriendo a los sectores medios, aumentando la postulación al 80% de calificación socioeconómica (actualmente es al 70% del RSH).

Lo anterior está en concordancia con las familias que atiende el programa Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (DS 01[71], de 2011).

En las últimas postulaciones se ha verificado que el 68% de los(as) postulantes(as) correspondenal 40% más vulnerable de la población, y en la selección el 86% de los seleccionados pertenece al tramo del 40% de vulnerabilidad. En consecuencia, en la práctica, no está atendiendo a los segmentos que van desde el 50% de vulnerabilidad, por tanto:

- Se propone diferenciar monto de subsidio y renta de arriendo por ingresos del grupo familiar según calificación socioeconómica, en los llamados a postulación.

- Aumentar el valor de la renta del contrato de arriendo a 15 UF ($444.256 al 1 de junio de 2021), por lo que el monto del subsidio mensual diferenciado:

- 40% y 50%: 4,2 UF mensuales (por 50 meses 210 UF)

- 60% : 3,8 UF mensuales (por 50 meses 190 UF)

- 70% : 3,5 UF mensuales (por 50 meses 175 UF)

- 80% : 3,2 UF mensuales (por 50 meses 160 UF)

b. Permitir la postulación sin núcleo familiar al arriendo para personas con discapacidad, por lo tanto, ellos se sumarían a los adultos mayores que ya pueden postular sin núcleo.

---

[71] Es un Subsidio para familias de Sectores Medios con capacidad de ahorro y con la posibilidad de complementar el valor de la vivienda con recursos propios o créditos adicionales (crédito + subsidio + ahorro). A través de este subsidio las familias o personas reciben un aporte del Estado que les permitirá comprar o construir en sitio propio.

Es importante facilitar su acceso de la misma forma que los adultos mayores, tanto por su atingencia y relevancia, como por congruencia con otros programas habitacionales.

c. Permitir renovación automática del subsidio en casos especiales con tal de evitar que estos casos especiales deban hacer una nueva postulación para mantener el beneficio por el tiempo que lo requieran.

d. Se permite postular a los(as) beneficiarios(as) con subsidio vigente.

Para que puedan optar a la continuidad en su beneficio, en este caso para la obtención de un 50% de la bolsa de subsidio.

e. Flexibilizar los requisitos de la vivienda a arrendar.

- **Recepción Municipal.** Se incorpora la posibilidad de arrendar viviendas construidas antes de 1929 y sin recepción de la Dirección de Obras Municipales, cumpliendo con las exigencias referidas a acreditar que se cumplen con las condiciones de habitabilidad a través de informe del Serviu[72] o cuando hayan sido construidas entre el año 1929 y el año 1959, deben presentar certificado de regularización de la municipalidad respectiva.

- **Número de recintos de la vivienda.** Se flexibiliza el número de recintos mínimos, es decir, debe contar con zona estar-comedor-cocina, baño y dormitorio, salvo en el caso en que el estar-comedor-cocina comparta recinto con el dormitorio, siempre y cuando exista un área definida y habilitada para la cocina. Siempre que pueda residir el núcleo familiar beneficiado sin producir hacinamiento, considerando hasta 3 personas por dormitorio.

f. Eliminar algunos impedimentos, como tener derechos en comunidad en una propiedad.

No se justifica que este programa disponga este impedimento en su postulación, ya que no entrega una vivienda en propiedad.

g. Incorporar prestación de servicios de asistencia técnica (acompañamiento social).

Se estima necesario apoyar a los(as) beneficiarios(as) en la aplicación del subsidio, incorporandoel pago para la ejecución de servicios de asistencia técnica con el objeto de facilitar la aplicación del subsidio, para esto se propone que se permita destinar el subsidio para gastos operacionales a este fin y se aumenta el monto máximo para gastos operacionales a 6 UF. Se requiere contar con un acompañamiento social que facilite la utilización del subsidio, paramejorar su aplicación y unir la oferta disponible con la demanda de beneficiarios(as) con subsidio.

h. Garantía de arriendo

En caso de que se adeude 3 cuotas de arriendo, se suspende el beneficio en el mes siguiente y por una sola vez transferirá el monto total de los tres copagos adeudados con cargo al saldo de la bolsa de subsidio.

---

[72] Servicio de Vivienda y Urbanización cuya misión es ejecutar los planes y programas derivados de la política habitacional y urbana del Ministerio de Vivienda de Chile.

Para esto se agrega autorización expresa del beneficiario para descontar los copagos adeudados de su subsidio.

i. Para que puedan resultar seleccionados se mejora el puntaje para los adultos mayores y personas con discapacidad.

Se aumenta a 100 puntos el puntaje de selección en el caso de adulto mayor que postula sin núcleo familiar y se otorga el mismo puntaje a la persona con discapacidad que postula sin núcleo familiar.

j. Incorpora modalidad de las viviendas colectivas para la atención de personas en situación de pobreza o exclusión social en el programa de subsidio de arriendo:

Dentro de las modificaciones propuestas al reglamento de este programa se ha incorporado la atención de personas de alta vulnerabilidad social, por lo que se propone este apoyo en una modalidad especial de viviendas colectivas.

Tiene por objeto otorgar una solución habitacional temporal a personas que se encuentran en situación de pobreza y exclusión social, para que sean atendidas por entidades colaboradoras que desarrollen proyectos de administración de viviendas colectivas destinadas al arrendamiento (como el piloto de vivienda primero[73]).

El monto de subsidio propuesto es de 2 UF mensuales por residente de la vivienda colectiva, con un máximo de 20 UF mensuales por vivienda y un máximo total de 720 UF (36 meses si se ocupa al tope).

Se disponen factores de puntaje referidos a experiencia en atención a las personas que se atenderán y en la gestión y administración de viviendas, en contar con aportes de otras instituciones y en el plan de gestión y administración.

Convenio con las entidades colaboradoras: entre las entidades y el Serviu debe existir un convenio para el arrendamiento y administración de las viviendas colectivas.

Y registro de las personas beneficiarias de las viviendas colectivas.

73 Los(as) beneficiarios(as) son hombres y mujeres sin hogar -chilenos(as) o extranjeros(as)- que tienen más de 50 años y han vivido en situación de calle durante cinco o más años, e involucra la entrega de una vivienda para grupos de 2 o 3 participantes acompañada de un plan personalizado de apoyos para que tengan una integración socio comunitaria y acceso oportuno a servicios especializados de la red pública y privada.

ANEXO 5

Minuta | Llamado regular 2021 del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda

Llamado regular 2021
Nombre: Llamado Nacional 2021
Fechas: 25-05-2021 al 15-10-2021 (ambas fechas inclusive)
Condiciones:

- Contempla recursos equivalentes a 9.000 familias a seleccionar, ascendentes a 1.530.00 UF.
- Habrá 3 cierres en los meses de junio, agosto y octubre.

La cantidad de familias a seleccionar se distribuirán regionalmente según:

Región	N° de familias
Arica y Parinacota	216
Tarapacá	279
Antofagasta	225
Atacama	189
Coquimbo	306
Valparaíso	1080
Libertador Bernardo O'Higgins	540
Del Maule	648
De Ñuble	270
Del Biobío	1323
La Araucanía	900
Los Ríos	288
Los Lagos	540
Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo	189
Magallanes y de la Antártica Chilena	117
Metropolitana	1.890
TOTAL PAÍS	**9.000**

Los valores de la vivienda a arrendar y del máximo de subsidio mensual, pueden variar según la localización geográfica de la comuna donde se encuentre la vivienda. Para este llamado son los siguientes montos:

Comunas	**Monto máximo mensual de renta de arrendamiento**	**Monto máximo de subsidio a pagar por mes**
Comunas en general	11 UF ($325.788)	4,2 UF ($124.392)
Todas las comunas de las regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Atacama, Metropolitana, Aysén y Magallanes.	13 UF ($385.022)	4,9 UF ($145.124)

*Valor UF: $29.617 al 1 de junio de 2021. Obtenido de www.sii.cl.

Se incorporan todas las comunas de la Región Metropolitana (RM), debido a la baja aplicación de los subsidios de arriendo otorgados a la fecha y a que los topes de montos vigentes son un impedimento para que los contratos de arriendo con subsidio estén en viviendas ubicadas en la RM.

El Subsidio de Arriendo es un aporte temporal que entrega el Estado a familias que pueden realizar un pago mensual por el arriendo de una vivienda. Las familias beneficiadas reciben un subsidio total de 170 UF ($5.034.902), el que se entrega de manera mensual con un tope y podrá ser utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de 4 años, prorrogable a 4 más. De esta forma, las familias deben solventar mensualmente una parte del valor del arriendo de la vivienda, porque la otra es pagada con el subsidio obtenido. Este aporte del Estado permite el cambio de vivienda a cualquier región del país y postular, en el futuro, a un subsidio para comprar una vivienda.

Los requisitos generales para postular son los siguientes:

1. No tener vivienda.
2. Tener mínimo 18 años de edad.
3. Contar con cédula nacional de identidad vigente. Las personas extranjeras deben presentar cédula vigente de identidad para extranjeros. Actualmente, las cédulas de identidad podrán tener vencimiento en el 2020 o en el 2021.
4. Postular al menos con su cónyuge, conviviente civil, conviviente o hijo-hija. Las personas que tengan más de 60 años al momento de postular no necesitan contar con núcleo familiar.
5. Estar inscrito en el Registro Social de Hogares (RSH) y no superar el tramo de calificación socioeconómica del 70%. Se permitirá una postulación por RSH en cada llamado, ya que sufre modificaciones.
6. Acreditar un ahorro mínimo de 4 UF ($118.468 al 1 de junio de 2021) en una cuenta de ahorro para la vivienda al momento de postular, la cual debe estar a nombre del postulante(a), cónyuge o conviviente civil, cuyo ahorro debe estar disponible un mes antes de la postulación.
7. En el presente llamado se dispone contar con un ingreso familiar entre 5 UF ($148.085) y 25 UF ($740.427). Por cada integrante familiar que excede de tres, el ingreso máximo mensual familiar aumentará en 8 UF ($236.937).

ANEXO 6

Postulaciones hasta marzo de 2020
Por región | chilenos y extranjeros

Región	Estado	Total		
		Chilenos	Extranjeros	Sin Inf.
Arica y Parinacota	Postulaciones	749	138	0
	Postulantes(as)	693	126	0
	Postulaciones Beneficiadas	556	100	0
	Pagados	166	36	0
Tarapacá	Postulaciones	982	367	2
	Postulantes(as)	918	345	2
	Postulaciones Beneficiadas	720	274	2
	Pagados	273	90	0
Antofagasta	Postulaciones	810	566	4
	Postulantes(as)	739	516	4
	Postulaciones Beneficiadas	455	345	3
	Pagados	160	147	0
Atacama	Postulaciones	835	85	0
	Postulantes(as)	785	76	0
	Postulaciones Beneficiadas	586	54	0
	Pagados	256	22	0
Coquimbo	Postulaciones	1.974	116	0
	Postulantes(as)	1.850	111	0
	Postulaciones Beneficiadas	1.433	82	0
	Pagados	643	40	0
Valparaíso	Postulaciones	8340	400	0
	Postulantes(as)	7650	364	0
	Postulaciones Beneficiadas	5685	267	0
	Pagados	2473	127	0
Metropolitana	Postulaciones	14.733	1.867	0
	Postulantes(as)	13.732	1.732	0
	Postulaciones Beneficiadas	10.235	1.251	0
	Pagados	2.571	225	0
O’Higgins	Postulaciones	4562	223	1
	Postulantes(as)	4154	202	1
	Postulaciones Beneficiadas	3074	107	0
	Pagados	1517	59	0
Maule	Postulaciones	5.096	220	0
	Postulantes(as)	4.605	204	0
	Postulaciones Beneficiadas	3.158	127	0
	Pagados	1.824	68	0

Región	Estado	Total		
		Chilenos	Extranjeros	Sin Inf.
Ñuble	Postulaciones	1272	61	0
	Postulantes(as)	1077	60	0
	Postulaciones Beneficiadas	531	31	0
	Pagados	269	19	0
Biobío	Postulaciones	10.426	197	0
	Postulantes(as)	9.490	182	0
	Postulaciones Beneficiadas	7.303	129	0
	Pagados	3.739	67	0
La Araucanía	Postulaciones	6202	108	0
	Postulantes(as)	5592	101	0
	Postulaciones Beneficiadas	4071	68	0
	Pagados	2094	31	0
Los Ríos	Postulaciones	2.117	39	0
	Postulantes(as)	1.922	36	0
	Postulaciones Beneficiadas	1.397	25	0
	Pagados	550	8	0
Los Lagos	Postulaciones	4909	98	0
	Postulantes(as)	4488	88	0
	Postulaciones Beneficiadas	3286	56	0
	Pagados	1312	30	0
Aysén	Postulaciones	614	43	0
	Postulantes(as)	558	40	0
	Postulaciones Beneficiadas	445	30	0
	Pagados	173	14	0
Magallanes	Postulaciones	367	60	0
	Postulantes(as)	345	57	0
	Postulaciones Beneficiadas	260	44	0
	Pagados	59	10	0
Total País	**Postulaciones**	**63.988**	**4.588**	**7**
	Postulantes(as)	**58.598**	**4.240**	**7**
	Postulaciones Beneficiadas	**43.195**	**2.990**	**5**
	Pagados	**18.079**	**993**	**0**

Fuente: Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu; en base a información entregada por la División de Informática, consultada en junio del 2020.

Nota: un o una postulante puede resultar beneficiado(a) más de una vez en diferentes llamados, por lo que el número de postulaciones beneficiadas puede ser superior al de postulantes(as).

ANEXO 7

Minuta Proyecto de Ley sobre Integración Social y Urbana.
Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Proyecto de Ley que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana (boletín N° 12.288-14)

El Minvu, tomando en consideración lo señalado por distintos actores de la sociedad civil (Comités de Vivienda, municipios, académicos, entre otros), abordó el desafío de ampliar el sentido y alcance del "Proyecto de ley que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana" (boletín N° 12.288-14), con el objeto de enfrentar, de manera más decidida, el desafío de reducir el déficit habitacional existente y contener su crecimiento.

Para ello, se estimó pertinente poner énfasis en la necesidad de contemplar herramientas específicas de adquisición y gestión de suelo para las familias más vulnerables que postulan en forma colectiva a una vivienda definitiva, junto con facilitar la implementación de procesos de regeneración integral de conjuntos habitacionales emplazados en sectores afectados por una fuerte segregación urbana y un elevado déficit cualitativo.

Estos nuevos énfasis llevan a que los principales objetivos del proyecto ahora sean:

1. Promover que los Comités de Vivienda puedan acceder a suelo urbano bien localizado y que dichos terrenos cuenten, de manera rápida y oportuna, con las necesarias normas urbanísticas para el desarrollo de sus proyectos habitacionales.

2. Facilitar la regeneración integral de barrios deteriorados o altamente segregados, otorgándole efectos jurídicos a la aprobación del Plan Maestro de Regeneración, elaborado y acordado con las familias beneficiadas, organizadas bajo un Comité de Regeneración.

3. Establecer la integración social como un criterio rector de los planes reguladores comunales e intercomunales, a cargo de las Municipalidades y Gobiernos Regionales. En específico, dichos instrumentos de planificación deberán incorporar disposiciones que resguarden o incentiven la construcción de viviendas sociales y el acceso a bienes públicos urbanos.

En los siguientes puntos de esta minuta se presentan los elementos centrales de la nueva versión del proyecto de ley, conforme a las indicaciones presentadas por el Gobierno en noviembre del año 2020.

I. ROL ACTIVO DEL MINISTERIO Y COMITÉS DE VIVIENDA EN LA ADQUISICIÓN Y GESTIÓN DE SUELO

Uno de los principales desafíos que enfrenta hoy nuestra política habitacional es poder desarrollar proyectos de vivienda para familias vulnerables en buenas ubicaciones.

En ciertas ciudades del país, el alto valor del suelo no permite que se puedan adquirir terrenos en sectores con acceso a bienes públicos y bien conectados a las oportunidades del resto de la ciudad. Lo anterior, conlleva a que las familias no logren tener una solución habitacional en sus zonas de origen, o bien, que se vean obligadas a decidir por proyectos donde no cuentan con sus redes de vínculos y apoyos. Además, la imposibilidad de acceder a bienes y servicios urbanos de calidad como transporte público, hospitales y parques aumenta aún más la brecha de la desigualdad existente en el país.

Mediante indicaciones se incluyeron nuevos artículos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), con el objeto de dotar al Ministerio de mayores atribuciones para viabilizar la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos habitacionales, donde las familias puedan vivir y desarrollarse como parte de la ciudad.

1. Adquisición y habilitación de terrenos para proyectos habitacionales

La política habitacional actual solo permite adquirir terrenos para proyectos de vivienda para familias vulnerables una vez que éstos ya están diseñados y calificados por Serviu. La búsqueda del terreno adecuado es compleja y muchas veces tarda años, sin que el Estado participe directamente en ese proceso. Además, históricamente los programas habitacionales no contemplaban disposiciones que reservaran recursos de manera exclusiva para adquirir terrenos. A partir de la Ley de Presupuestos 2020, se incluye en la partida del Minvu la denominada Glosa 11, que permite destinar un porcentaje de los recursos del programa habitacional para la adquisición de terrenos.

Por otra parte, en ciertas ciudades el valor de los terrenos bien ubicados y con mayor acceso a bienes y servicios urbanos excede los montos disponibles por el subsidio habitacional, haciendo imposible su adquisición a través del mismo. Lo anterior también ha sido abordado mediante la denominada Glosa 12 de la Ley de Presupuestos 2020, que faculta al Ministerio para asignar subsidios por montos superiores a los establecidos en el respectivo decreto, con el objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos para proyectos habitacionales con subsidio, emplazados en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos.

Atendida la necesidad de dotar al Ministerio de herramientas que le permitan asumir un rol más activo en la adquisición y gestión de suelo, se propone dotar a Serviu de facultades que le permitan adquirir terrenos para la construcción de viviendas para familias vulnerables, sin que exista necesariamente un proyecto asociado. Para ello, se estima pertinente consagrar lo señalado en la Glosa 11 como disposición permanente. Se busca pasar de una gestión pasiva a una gestión de suelo activa por parte de los Serviu.

Asimismo, se estima pertinente consagrar lo señalado en la Glosa 12 como disposición permanente, facultando al Ministerio para otorgar montos superiores de subsidio para apoyar a Comités de Vivienda que quieren acceder a terrenos cuyo valor (de adquisición o habilitación) excede lo que podría financiar el programa en un llamado regular. Mediante este mecanismo se busca premiar el esfuerzo de los Comités de Vivienda que buscan un terreno urbano bien emplazado y que aportan un mayor ahorro para adquirirlo.

2. Procedimiento expedito de habilitación normativa para proyectos de comités de vivienda. Perfeccionamiento del actual procedimiento excepcional del artículo 50 de la LGUC (Ley General de Urbanismo y Construcciones)

En ciertas ciudades, existen terrenos que cuentan con características adecuadas para el desarrollo de proyectos habitacionales, pero que, al no contar con las normas urbanísticas necesarias, no son factibles para el desarrollo de este tipo de proyectos. Los procedimientos para modificar los instrumentos de planificación territorial tardan mucho tiempo, por lo que existe la necesidad urgente de poder acelerar y simplificar estos procesos, cuando se trate de modificaciones que permitan el desarrollo de proyectos habitacionales para familias vulnerables.

Para dar una adecuada respuesta a la necesidad de disponer de suelo apto para el desarrollo de tales proyectos, el proyecto de ley propone incorporar disposiciones que permitan fortalecer y potenciar la herramienta que habilita al Ministerio para modificar los instrumentos de planificación territorial, actualmente contenida en el artículo 50 de la LGUC, viabilizando con ello la ejecución de proyectos habitacionales para familias que postulan mediante Comités de Vivienda. Los elementos centrales de las modificaciones al procedimiento excepcional están dados por:

i. La ampliación de los supuestos en los que podría aplicarse este mecanismo (no solo terrenos de Serviu, sino también de otros órganos públicos o terrenos con promesa en favor de Serviu o de un Comité de Vivienda).

ii. El establecimiento de exigencias procedimentales acordes a la escala de esta herramienta:

- La propuesta debe contener un diagnóstico preciso y acotado, pudiendo tomar como antecedente la memoria explicativa, estudios, informes, normas y planos del respectivo plan regulador, sin necesidad de duplicar información.

- Se establece un límite para determinar la exigencia de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE): Propuestas que permitan la construcción de más de 160 viviendas.

- La propuesta debe incluir un esquema general, que permita visualizar lo que se busca admitir. No se requerirá la presentación de un plano detallado del proyecto, pues ello corresponde a la fase de obtención del permiso de edificación.

II. NORMAS PARA FACILITAR LA REGENERACIÓN DE BARRIOS SEGREGADOS O DETERIORADOS

En la mayoría de las ciudades chilenas, existen barrios construidos a partir de programas de vivienda social en décadas anteriores, en donde se puso el foco en la cantidad de soluciones habitacionales por sobre la calidad de las viviendas y los entornos urbanos, lo que ha derivado en altos niveles de deterioro físico y social, debido al hacinamiento,la falta de equipamiento, la segregación socio espacial y la desconexión con el resto de la ciudad.

A partir de diversos programas, el Ministerio ha comenzado a hacerse cargo del problema de la vivienda en la ciudad ya construida, intentando “llevar la ciudad” a sectores deficitarios o, derechamente, “hacer ciudad sobre la ciudad”. Sin embargo, dada la complejidad que significa intervenir barrios y viviendas ya habitadas, se requiere de herramientas que agilicen procesos de regeneración que hoy pueden tardar hasta 10 años, por diversos trámites.

Se estima pertinente incluir normas especiales para que el Estado pueda impulsar adecuadamente procesos de regeneración de sectores con problemas urbanos o constructivos críticos, tales como densidad excesiva o tamaño insuficiente de las viviendas. Para ello, se busca potenciar la figura del Plan Maestro de Regeneración, contenido en el decreto que reglamenta el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales y que cuenta con un importante componente de participación ciudadana, pues debe formularse e implementarse en conjunto con la comunidad, organizada bajo un Comité de Regeneración.

En esa línea, el proyecto de ley contempla los siguientes efectos jurídicos derivados de la aprobación, por parte del Concejo Municipal, del Plan Maestro de Regeneración:

i. El Plan podrá contemplar superficies para circulaciones, plazas y parques, sin necesidad que se encuentren gravadas para ello por el plan regulador.

ii. Si el Plan contempla la eliminación o reemplazo de espacios públicos, se entiende que quedan desafectados del uso público con la publicación del Plan y que serán subrogados por las nuevas circulaciones, plazas y parques.

iii. El Plan puede contemplar nuevas normas urbanísticas para viabilizar la reconstrucción de las viviendas existentes y las demás obras de regeneración.

Junto con lo anterior, se pretende facilitar o simplificar los procedimientos o exigencias formales aplicables, con el objeto que Serviu pueda implementar estas herramientas de gestión pública con la mayor rapidez, eficiencia y eficacia posibles. En tal sentido, Serviu podrá requerir la evaluación conjunta de algunas o todas las autorizaciones o permisos necesarios para configurar la nueva forma urbana que contempla el Plan.

III. ROL CLAVE DE MUNICIPIOS Y GOBIERNOS REGIONALES EN EL RESGUARDO Y PROMOCIÓN DE LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

1. Planificación urbana local que promueva la integración e inclusión social y urbana

El acceso a mejores localizaciones no depende solamente de las herramientas de gestión que pueda tener el Ministerio, sino también de cómo la planificación urbana permite que exista suelo disponible para acoger proyectos de vivienda de interés público.

En la actualidad, la normativa no contempla ninguna norma que obligue a los planes reguladores comunales a ser formulados bajo criterios de integración social y urbana

(únicamente se contempla, en el artículo 184 de la LGUC, que dichos instrumentos “podrán” establecer incentivos de normas urbanísticas asociados a condiciones), lo que redunda en que muchos de esos planes contemplen disposiciones que generan segregación, ya sea porque contemplan normas urbanísticas restrictivas que limitan el potencial de densificación equilibrada de sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano (derivados de las inversiones públicas allí ejecutadas), o bien, porque contemplan normas que permiten cierta densificación, pero que no incluyen disposiciones asociadas a la incorporación de viviendas para beneficiarios(as) de los programas habitacionales del Estado.

Lo anterior conlleva que, en los sectores bien servidos de una ciudad intermedia o en las comunas centrales y peri-centrales de una ciudad metropolitana, la oferta se concentre exclusivamente en los hogares de mayores ingresos, excluyendo a los hogares objeto de subsidio. Uno de los principales objetivos del proyecto de ley es que las comunas respondan dentro de sus territorios a la demanda por viviendas con subsidio y que, además, dichas viviendas puedan emplazarse en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano. Respecto de tales sectores, el plan regulador debiera promover un acceso equitativo por parte de distintos habitantes de la comuna y no un acceso exclusivo para unos pocos.

El proyecto de ley aprobado en primer trámite solo señalaba que los planes reguladores debían contemplar “disposiciones que incentiven” la construcción de viviendas de interés público, lo que se ha asociado únicamente a los beneficios normativos, sin considerar la opción de otro tipo de normas o disposiciones que resguarden la construcción de tales viviendas en una comuna, con criterios de equidad territorial.

En tal sentido, mediante una indicación se precisó, en el nuevo inciso tercero del artículo 27 de la LGUC, que los planes reguladores deberán contemplar “disposiciones que resguarden o incentiven”, no solo “disposiciones que incentiven”, lo que abre la posibilidad que los planes reguladores contemplen exigencias más directas a los proyectos, no necesariamente vinculadas al otorgamiento de un beneficio o incentivo en las normas urbanísticas aplicables.

Relacionado con lo anterior, el proyecto establece una nueva función ministerial, referida a la necesidad de resguardar que los instrumentos de planificación territorial efectivamente contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, para lo cual se incorpora un nuevo numeral 17° en el artículo 2° de la ley N° 16.391. Al respecto, resulta necesario precisar que la incorporación de normas para la integración en los planes reguladores comunales corresponde a las Municipalidades, no al Ministerio. El rol del Ministerio sería sólo de resguardo o apoyo. No le corresponde al Ministerio incorporar directamente esas disposiciones.

En definitiva, en la aprobación de un nuevo plan regulador comunal o en sus actualizaciones, la municipalidad deberá preocuparse que las normas urbanísticas que se incluyan en el plan no excluyan las viviendas sociales u objeto de subsidio y, además, que las disposiciones destinadas a incentivar su construcción están concebidas con criterios de integración urbana, lo que implica que tales viviendas no debieran quedar

relegadas a sectores periféricos o que no cuenten con adecuada infraestructura, servicios o equipamiento, ya que quienes habitarían dichas viviendas serían los que más requieren tener un adecuado acceso a bienes públicos urbanos de calidad, especialmente si han sido financiados con recursos públicos.

Lo que se busca es que cada plan regulador se haga cargo del desafío de planificar el territorio comunal con criterios de integración, lo que no solo implica romper tendencias de segregación residencial en algunas comunas o evitar que éstas aparezcan en otras, sino también implica adoptar decisiones relacionadas con la equidad urbana, especialmente respecto de aquellos sectores que se ven beneficiados por importantes inversiones públicas.

Tomando como base lo aprobado en primer trámite y considerando la necesidad de avanzar de manera clara y decidida hacia una planificación urbana que se haga cargo de estos temas, se incluyeron nuevas propuestas mediante las indicaciones presentadasen noviembre de 2020. Lo anterior, con el objeto de ser más precisos en lo que se pediría a los planes reguladores comunales y de otorgar un rol más relevante a los planes intercomunales, junto con establecer la posibilidad de adecuar los instrumentos de planificación territorial a los nuevos requerimientos, mediante un procedimiento simplificado y expedito.

2. Eliminación de numerales sobre el establecimiento de beneficios normativos por el Minvu

Atendida la incorporación de indicaciones que potenciarían el rol de las Municipalidades y Gobiernos Regionales en el resguardo y promoción de la integración social y urbana, el Ejecutivo presentó una indicación para eliminar algunos numerales del proyecto que podrían ser contradictorios con las nuevas indicaciones y que fueron cuestionados en la discusión general ante la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado.

La indicación propone suprimir las propuestas de nuevos artículos 83, 84 y 85, que se proponía agrupar en un nuevo Párrafo 4° del Capítulo VI del Título II de la LGUC, denominado “De los Incentivos para Promover el Acceso Equitativo a Bienes Públicos Urbanos”, junto con la eliminación el nuevo artículo 183 bis y el inciso final que se proponía para el artículo 184, ya que estaban relacionados con los otros que se eliminan.

Con la eliminación de estos numerales, se despeja la crítica relacionada con que el Ministerio, en uso de la facultad de delimitar polígonos con beneficios normativos, pudiera afectar la autonomía municipal o el interés de las comunidades, especialmente respecto de aquellos sectores que cuentan con algún grado de protección patrimonial.

BIBLIOGRAFÍA

Arriagada, C., & Jeri, T. (2020). Vivienda adecuada para migrantes en áreas de alta accesibilidad a empleos. En C. A. Salgado. Santiago.

BID. (2014). Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido. Washington, D.C: Banco Interamericano de Desarrollo.

Blanco, A., Muñoz, A., & Vicente, y. F. (2014). Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido. Washington DC: BID.

Briceño-León, R. (2010). Diez tesis sobre los pobres y el alquiler de vivienda. Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional (pág. 105). Bogotá: Universidad de los Andes.

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu. (2014). Encuesta a Beneficiarios(as) delSubsidio D.S. 52. Santiago: Minvu.

Centro UC Políticas Públicas. (2019). Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social. Santiago: UC.

Centro de Estudios Ciudad y Territorio, Minvu. (2020). Programa de incentivos a la oferta de viviendas para arriendo protegido. Santiago: Minvu.

Centro de Estudios Ciudad y Territorio, Minvu. (2018). Encuesta a beneficiarios(as) subsidio D.S. 52. Santiago: Minvu.

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu. (2016). Encuesta de Satisfacción de Postulantes(as) al Programa Subsidio de Arriendo (D.S. N° 52). Santiago: Minvu.

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu. (2020). Programa de incentivos a la oferta de viviendas para arriendo protegido. Santiago: Minvu.

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu. (2020). Programa de Incentivos a la Oferta de Viviendas para Arriendo Protegido (DS 3, de 2020). Santiago: Minvu.

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu. (2020). La importancia de la oferta pública de arriendo protegido en base a la experiencia extranjera. Santiago: Minvu.

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu. (2014). Informe Encuesta a Beneficiarios(as) del Subsidio D.S. 52. Santiago: Minvu.

Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, Minvu. (2019).

Centro UC de Políticas Públicas. (2018). Hacia la consolidación de una política de arriendo en Chile´. Santiago: UC.

Centro UC Políticas Públicas. (2018). Estudio Comparado de Experiencias de Experiencias sobre la Administración de Bienes Inmuebles para el Arriendo. Santiago: Centro UC Políticas Públicas.

Chetty, R., Hendren, N., Kline, P., & Sáez, E. (2014). Where is the land of opportunity? The geography of intergenerational mobility in the United States. The Quarterly Journal of Economics, 35.

Colliers International Chile. (4T 2020). Multifamily: Mercado renta residencial. Santiago: Colliers International Chile.

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. (2020). Recomendaciones para las ciudades chilenas frente a la pandemia. Santiago: CNDU.

Diario de Sesiones del Senado. (2021). Sesión 19ª, en miércoles 21 de abril de 2021.

Dipres. (2019). Informe final evaluación focalizada del ámbito de diseño programa subsidio al arriendo. Santiago: Ministerio de Hacienda.

Ditec, Ddu, Minvu. (2021). División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional. Santiago: Minvu.

Ducci, M. E. (1997). Chile: El lado oscuro de una política de vivienda exitosa. Revista EURE, 1 (19).

Emol. (10 de octubre de 2017). Emol. Obtenido de www.emol.com: https://www.emol.com/noticias/Nacional/2017/10/10/878246/Expertos-analizan-resultados-de-Chile-Dice-sobre-suenos-de-los-chilenos.html

FDI. (9 de enero de 2020). Fuenzalida Desarrollos Inmobiliarios. Obtenido de www.fdi.cl: https://www.fdi.cl/2020/01/09/el-ajuste-del-mercado-inmobiliario-tras-crisis-social/

Fernández, T. (1994). La Casa Nueva [Grabado por Tito Fernández]. Santiago, Región Metropolitana, Chile.

Figueroa, A. R. (2016). Segregación Residencial Socioeconómica y Desigualdad en las ciudades chilenas. Santiago, Chile: PNUD.

Fuentes, L. (18 de junio de 2021). Chilenos gastan sobre el 40% de sus sueldos en arriendo. (TVN, Entrevistador).

Fundación Techo Chile. (2021). Catastro de Campamentos. Santiago: Techo.

Gazitúa, G. (2021). Minuta Proyecto de Ley sobre Integración Social y Urbana. Santiago: Minvu.

González Tornero, P. (2020). Mujeres y Hombres de la Región Metropolitana que no han usado su subsidio de arriendo. Santiago.

Gob.cl. (19 de marzo de 2021). www.gob.cl. Obtenido de https://www.gob.cl/noticias/ministro-felipe-ward-presenta-banco-de-suelo-publico-para-acelerar-construccion-de-proyectos-habitacionales/

La Capital. (28 de abril de 2014). Alquilar es una opción más ventajosa para muchos sectores de la población. La Capital. http://www.lacapitalmdp.com/noticias/La-Ciudad/2014/04/28/260589.htm

La Tercera. (27 de junio de 2018). hogares que arriendan una vivienda aumentan a 25% y retrocede el número de propietarios. La Tercera.

La Tercera. (4 de noviembre de 2020). Banco de Suelo del Minvu dispone de 1.827 hectáreas para proyectos habitacionales. La Tercera. https://www.latercera.com/nacional/noticia/banco-de-suelo-del-minvu-dispone-de-1827-hectareas-para-proyectos-habitacionales/2PRNCTEJ2RDH7M3X26DQBZP7EE/

La Tercera. (7 de octubre de 2020). Arriendo de viviendas se reactiva tras desconfinamiento y precios moderan su caída. La Tercera. https://www.latercera.com/pulso/noticia/arriendo-de-viviendas-se-reactiva-tras-desconfinamiento-y-precios-moderan-su-caida/SIDTQ3FXOVCAVBFELP7DSOJPFI/

Libertad y Desarrollo. (19 de abril de 2019). www.lyd.org. Obtenido de Subsidio de arriendo: Evaluación a cinco años de su creación: https://lyd.org/wp-content/uploads/2019/05/tp-1395-subsidio-de-arriendo.pdf

Link, F., Toro, A. M., & Valenzuela, F. (2019). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. Obtenido de Economía, Sociedad y Territorio, vol. XIX, núm. 61, 2019, 507-542 507.

Marín Toro, A. L. (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. Revista INVI, 32(90), 127-157.

Marín, A. (julio de 2015). Subsidio de arriendo de vivienda: ¿Una alternativa real? | Centro de Investigación Social (CIS) de Techo - Chile. Santiago, Chile.

Martínez, C. D. (2015). "Chao Suegra": El subsidio de arriendo y los efectos en la movilidad y localización residencial de sus beneficiados en el Sistema Urbano Metropolitano de Santiago. Santiago: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales Pontificia Universidad Católica de Chile.

Matamala, N. (2015). Tesis: Vivienda colectiva en arriendo de interés social. Santiago: Universidad de Chile.

Ministerio de Desarrollo Social y Familia. (2018). Síntesis de resultados Vivienda y Entorno. Casen 2017. Santiago: Ministerio de Desarrollo Social y Familia.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2017). Resolución exenta Nº 12.432. Santiago: Minvu. (20 de octubre de 2017). www.bcn.cl: Obtenido de https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1109734&idVersion=2018-01-23&idParte=

Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018 - 2022). www.dipres.gob.cl. Obtenido de Formulario A0: http://www.dipres.gob.cl/597/articles-179407_doc_pdf.pdf

Minvu. (2021). Minuta | Llamado regular 2021 del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda. Santiago: Minvu.

Minvu. (2021). Programa de Gobierno 2021.

Minvu. (mayo de 2021). Obtenido de www.minvu.cl: https://www.minvu.gob.cl/subsidio-de-arriendo-llamado-regular-2021/

Minvu. (actualizado 2017). Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda D.S. N° 52 2013. Santiago: Minvu.

Minvu Conecta. (2019). Minuta Minvu Conecta. Santiago: Minvu.

Municipalidad de Recoleta. (14 de mayo de 2020). Inmobiliaria Popular de Recoleta: edificio para arriendo a precio justo pronto estará habitado. Obtenido de www.recoleta.cl: https://www.recoleta.cl/inmobiliaria-popular-de-recoleta-edificio-para-arriendo-pronto- estara-habitado/

Municipalidad de Santiago. (10 de mayo de 2018). www.munistgo.cl. Obtenido de www.munistgo.cl/edificio-abate-molina-sera-parte-del-programa-de-arriendo-del-minvu/

Municipalidad de Viña del Mar. (16 de abril de 2019). www.vinadelmarchile.cl. Obtenido de https://www.vinadelmarchile.cl/articulo/inclusion/55/6027/familias-vinamarinas-fueron-beneficiadas-con-innovador-programa-de-arriendo-social.html

Navarro, F.-J. L. (2015). Housing supply elasticity in Greater. Santiago: Cámara Chilena de la Construcción (Chilean Chamber of Construction).

Observatorio Urbano. (marzo de 2020). Observatorio Urbano. Obtenido de Observatorio Urbano: www.observatoriourbano.cl

OCDE. (2011). Economic Review.

OCDE. (2016). Housing policy in Chile: A case study on two housing programmes for low-income households. OECD Social, Employment and Migration Working Papers No. 173. OCDE.

OECD. (febrero de 2018). www.oecd.org. Obtenido de Estudios Económicos de la OECD Chile: https://www.oecd.org/economy/surveys/Chile-2018-OECD-economic- sruvey-Spanish.pdf

Orrego, J. (2020). Subsidio de Arriendo en Chile. Santiago: Minvu.

Pérez, L. (13 de octubre de 2017). www.uahurtado.cl. Obtenido de Chile y el sueño de la casa propia. Un viejo sueño con nuevos ropajes | Columna de Opinión: https://www.uahurtado.cl/chile-y-el-sueno-de-la-casa-propia-un-viejo-sueno-con-nuevos-ropajes/

Pérez, R. (2011). Experiencia chilena en vivienda social: 1980-1995. Revista INVI, 13(35).

Perretta, A. (19 y 21 de enero de 2021). Modificaciones subsidio de arriendo 2019. (P. G. Tornero, Entrevistador).

Pontificia Universidad Católica de Chile. (2 de enero de 2019). www.uc.cl. Obtenido de https://www.uc.cl/noticias/estudio-del-centro-de-politicas-publicas-entrego-recomendaciones-para-implementar-una-politica-de-arriendo-con-enfasis-en-mayor/

Prensa Real State. (25 de septiembre de 2019). Chile: El fenómeno de la renta residencial o multifamily. Obtenido de www.prensarealstate.cl: http://prensarealestate.com/chile-fenomeno-renta-residencial-multifamily/

Radio Cooperativa.cl. (31 de agosto de 2018). “El Temucano” desclasificó historia de “La Casa Nueva”. Copiapó, Atacama, Chile.

Razmilic, S. (marzo de 2015). www.cepchile.cl. Obtenido de Centro de Estudios Públicos: https://www.cepchile.cl/cep/site/artic/20160304/asocfile/20160304101142/PPP_006_SRazmilic.pdf

Rojas, F. (2020). Minuta Programa de Arriendo D.S. N°52, (V. y U.) de 2013. Santiago: Minvu.

Rolando, G. (2018). Vivienda para arriendo asequible. Seminario: Administración de Vivienda Asequible: Evidencia Internacional y Propuestas para Chile (pág. Grabación). Santiago: Centro UC Políticas Públicas.

Rolando, G. (2019). Rental Assistance Program. Tokio.

Rolando, G. (18 de junio de 2021). Subsecretario de Vivienda conversa sobre arriendo en Chile. (R. Concierto, Entrevistador)

Pérez, A. M. (2011). Experiencia chilena en vivienda social: 1980-1995. Revista INVI, 13(35).

Selman, J. (2020). Recomendaciones para el diseño de un Registro de Arrendadores(as) para el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. New York: New York University.

Seminario: “Administración de la vivienda para arriendo asequible: evidencia internacional y propuestas para Chile”. (2018). “Administración de la vivienda para arriendo asequible: Evidencia internacional y propuestas para Chile”. Santiago: Centro UC Políticas Públicas.

Servicio de Impuestos Internos. (2003). Cuenta Pública 2002 - 2003. Cuenta Pública. Santiago.

Serviu RM. (2018). Informe diagnóstico aplicación subsidio de arriendo. Santiago: Minvu.

Sesión 19ª, en miércoles 21 de abril de 2021. Valparaíso presencial y telemáticamente: Senado de Chile.

Simian, J. M. (2018). El crecimiento del mercado de arriendo en Chile. Santiago: Centro de Estudios Inmobiliarios y ESE Business School – Universidad de los Andes.

Toro, P. (27 de junio de 2018). www.latercera.com. Obtenido de Hogares que arriendan una vivienda aumentan a 25% y retrocede el número de propietarios: https://www.latercera.com/pulso/noticia/hogares-arriendan-una-vivienda-aumentan-25-retrocede-numero-propietarios/221793/

Van Kempen, R., & Priemus, H. (2002). Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. Orebro, Suecia.