



Arriendo asequible en Chile

Propuestas para
implementar un sistema
de vivienda basado en el
bienestar social



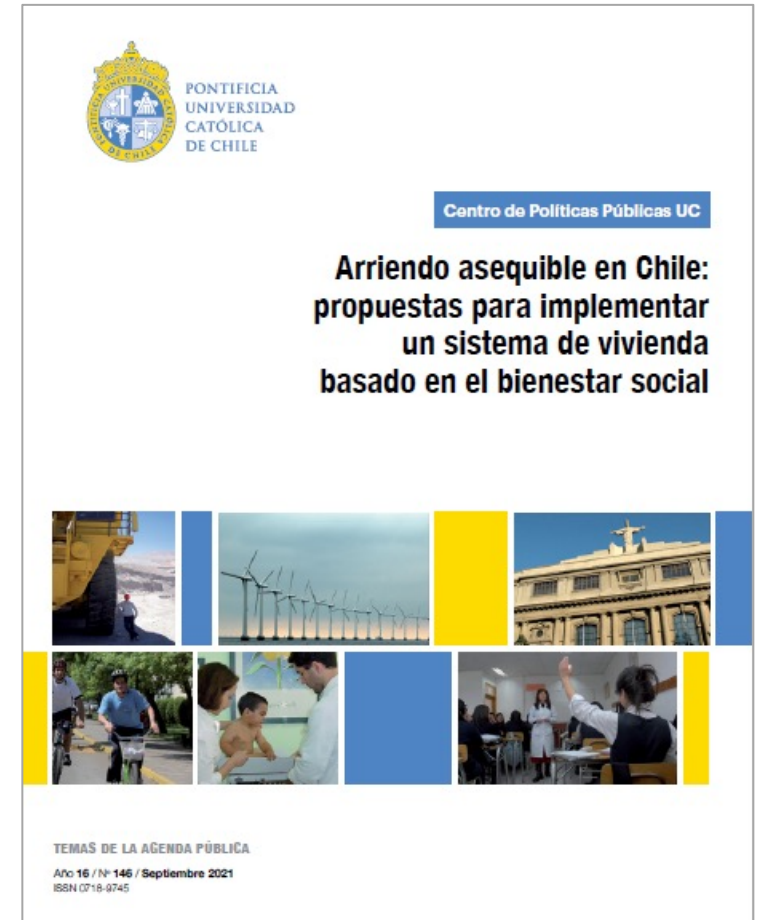
I. INTRODUCCIÓN

Participantes

- Luis Eduardo Bresciani, Escuela de Arquitectura UC
- Diego Gil, Escuela de Gobierno UC
- Felipe Link, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC
- Alejandra Rasse, Escuela de Trabajo Social UC
- Javier Ruiz-Tagle, Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC

Centro de Políticas Públicas

- Elisa Piña
- Ignacio Casielles
- Consuelo Fernández



Objetivo

Entregar propuestas para la formulación de una política de arriendo que:

- Se comprenda como un **instrumento de bienestar social**, asegurando el acceso a la vivienda formal y en buenas condiciones de habitabilidad.
- Contemple mecanismos que potencien la **generación de oferta** y permitan la **diversificación** de instrumentos y actores participantes.

Metodología de trabajo

- Reuniones con profesionales del Minvu, expertos externos, y profesionales de municipios y organizaciones sin fines de lucro.
- Revisión de experiencias internacionales.
- Análisis de los programas de vivienda administrados por el Minvu en cuanto a sus potencialidades y desafíos para incentivar el arriendo.
- Discusiones grupales.

- La política pública chilena ha priorizado la **vivienda en propiedad**, pero las nuevas demandas y la urgencia de la crisis habitacional obliga a diversificar los instrumentos.
- El **subsidio al arriendo (DS N° 52)** es el principal mecanismo para incentivar esta forma de acceso a la vivienda, pero se encuentra subutilizado y no fomenta la oferta.
- La **Glosa 3** permite redirigir recursos para la construcción de viviendas para arriendo, pero no es un instrumento permanente y genera conflictos entre programas.
- **Persisten problemas** que refuerzan la necesidad de contar con una política de arriendo asequible más amplia:
 - **Tensión** en la redirección de recursos.
 - Falta de **institucionalidad** y marco legal permanente.
 - Insuficiencia de **recursos**.
 - Lógica de **transitoriedad** del arriendo.
 - Desafíos de **capacidad institucional** y gobernanza.



II. PROPUESTAS

PROPUESTAS PARA UNA POLÍTICA DE ARRIENDO ASEQUIBLE

1 Principios

2 Componentes

- Construcción y habilitación de viviendas para arriendo
- Gestión y administración de las viviendas en arriendo

3 Usuarios

4 Actores involucrados en la provisión

- Sector público
- Organizaciones de la sociedad civil
- Privados con fines de lucro

1. PRINCIPIOS



Asequibilidad y seguridad de la tenencia

- Acceso garantizado, independientemente de los ingresos.
- Soluciones de largo plazo.



Diversidad

- Reconocimiento de distintos tipos de hogares.
- Heterogeneidad interna de los proyectos.



Participación

- Involucramiento de los usuarios y la sociedad civil en todos los hitos.



Integralidad y coordinación

- Articulación con otros programas públicos.
- Coherencia entre los distintos instrumentos de vivienda.



Descentralización

- Participación de instituciones en diversos niveles territoriales.
- Rol protagónico de los municipios.



Estándares de vivienda y territorio

- Calidad y mantención de las unidades.
- Localización adecuada.

2. COMPONENTES: CONSTRUCCIÓN Y HABILITACIÓN

- Fomentar la **construcción** de viviendas para arriendo asequible, ya sea a través de la mejora de los instrumentos disponibles como mediante la creación de nuevas líneas de financiamiento.
- Impulsar la habilitación de **viviendas ya existentes**: *retrofits* e incorporación de vivienda atomizada.
- Contar con **distintas tipologías** para responder a la diversidad de usuarios.
- Cumplir con **estándares** de superficie, equipamiento y eficiencia térmica.
- Asegurar localización en **sectores consolidados**, respetando el derecho a permanecer en el barrio de origen y priorizar terrenos céntricos para su uso en proyectos de arriendo.
- Garantizar la diversidad **socioeconómica** de los barrios.
- Fomentar **distintas formas de propiedad** del stock de vivienda (públicas o privadas).

2. COMPONENTES: GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN

- Ofrecer **cánones diferenciados**, que no superen el 25%-30% de los ingresos, existiendo la posibilidad de copago cero (por ej. mediante un subsidio variable).
- Entregar mayor apoyo a **sectores vulnerables sin capacidad de pago**.
- Diseñar garantías de arriendo **flexibles** y que no sean un obstáculo al acceso.
- Involucrar a los **usuarios** en las decisiones y tareas de gestión.
- Ofrecer financiamiento especial para la **mantención y gastos comunes** de la vivienda.
- Articular **distintos programas estatales** para entregar un apoyo integral a los usuarios y acompañarlos respecto de su situación de vivienda en el largo plazo.
- **Institucionalizar el monitoreo** del funcionamiento de las organizaciones a cargo de la gestión.

3. USUARIOS

- Reconocer distintas **tipologías de residentes**: por ej. en la RM se han distinguido grupos de profesionales, inmigrantes, de sectores medios, pobres con menores y adultos mayores (Link et. al, 2019).
- Diferenciar entre quienes buscan ser propietarios y quienes quieren mantener el arriendo.
- Ofrecer viviendas con características de **accesibilidad universal**.
- Asegurar la **diversidad interna** en los proyectos, en términos demográficos y socioeconómicos.
- Contar con una **cobertura amplia**, que alcance incluso al 80% o 90% más vulnerable del país.

4. ACTORES INVOLUCRADOS EN LA PROVISIÓN

Sector público

- Puede desarrollar y administrar proyectos **de forma directa**.
- Puede **apoyar el financiamiento** de proyectos, sea directamente, entregando suelo, o ayudando a conseguir financiamiento privado.
- Debe tener un rol de **regulación** del sistema y de **supervisión y acompañamiento**, velando por el cumplimiento de los derechos de los usuarios.

Organizaciones de la sociedad civil

- Su carácter sin fines de lucro asegura la **reinversión** de las utilidades.
- Pueden participar en el desarrollo de proyectos de vivienda, o bien en la **gestión**.
- Se requiere crear un marco institucional común: **asociaciones de vivienda o cooperativas**.
- Debe existir una **normativa** clara que regule su participación y su gobierno corporativo.

4. ACTORES INVOLUCRADOS EN LA PROVISIÓN

Privados con fines de lucro

- Es necesario un marco estable que permita conseguir apoyo de los **bancos** para asegurar el financiamiento.
- Los actores privados podrían participar en el desarrollo de proyectos inmobiliarios que reciban aportes públicos, mientras se realice en un **marco regulado** respecto al valor de los arriendo de las viviendas protegidas, los estándares de vivienda, entorno y servicios, y con una institucionalidad que asegure la supervigilancia permanente por parte del Estado.
- También debiera asegurarse que las unidades de vivienda protegida **no sean fuente de lucro**.

- Los instrumentos existentes para el fomento al arriendo asequible han demostrado ser **insuficientes frente a la actual demanda**.
- Es necesario contar con una política que articule distintos esfuerzos y actores y que esté **centrada en el bienestar** de los usuarios.
- Para ello, se requieren **cambios importantes a la institucionalidad** en materia habitacional: evaluar roles, considerar nuevos participantes, flexibilizar modos de trabajo y analizar el marco regulatorio.
- Aunque es un gran desafío, los **pilotos** que ha desarrollado el MINVU demuestran que es posible coordinar a los diversos organismos y establecer medidas que permitan avanzar en esta línea.



Arriendo asequible en Chile

Propuestas para
implementar un sistema
de vivienda basado en el
bienestar social