

**INFORME FINAL**  
**EVALUACIÓN FOCALIZADA DEL ÁMBITO DE DISEÑO**

**PROGRAMA SUBSIDIO AL ARRIENDO**

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

ASESORIAS  
PARA EL  
DESARROLLO



## **INFORME FINAL**

# **EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO**

## **PROGRAMA**

# **“SUBSIDIO DE ARRIENDO DE VIVIENDA”**

**ABRIL 2019**

# CONTENIDOS

1.	PRESENTACIÓN .....	10
1.1.	Evaluación Focalizada de Ámbito.....	12
1.2.	Metodología de Trabajo.....	14
1.3.	Levantamiento de Información Cualitativa .....	15
1.4.	Limitaciones de la Evaluación .....	18
2.	ANÁLISIS DE DIAGNÓSTICO .....	18
2.1.	Análisis de Diagnóstico del Problema que da Origen al Programa Subsidio de Arriendo.....	18
2.1.1.	Marco Teórico .....	19
2.1.2.	Descripción y Cuantificación del Problema que da Origen al Programa .....	23
2.1.3.	Descripción y Cuantificación del Problema Actual que Aborda el Programa .....	40
2.1.4.	Análisis del Problema Actual y su Posicionamiento en el Contexto de la Política Pública Habitacional .....	45
2.2.	Marco Legal del Programa Subsidio de Arriendo.....	49
3.	ANÁLISIS DE LA ESTRATEGIA.....	53
3.1.	Descripción del Programa Subsidio de Arriendo.....	53
3.2.	Definición y Cuantificación de la Población Potencial y Población Objetivo.....	66
3.2.1.	El Déficit Habitacional en Chile .....	66
3.2.2.	Población Potencial del Programa.....	68
3.2.3.	Población Objetivo del Programa .....	71
3.3.	Evaluación de la Estrategia del Programa .....	73
3.3.1.	La Estrategia Vigente en Chile del Subsidio de Arriendo .....	74
3.3.2.	Experiencias Internacionales de Subsidios de Arriendo .....	80
3.4.	Evaluación de la Cobertura del Programa.....	86
3.4.1.	Análisis de los Beneficiarios del Programa .....	86
3.4.2.	Cobertura del Programa .....	89
3.5.	Evaluación de la Focalización del Programa (errores de inclusión y exclusión)..	91
3.6.	Descripción y Evaluación de la Modalidad de Provisión del Subsidio .....	95
3.6.1.	Descripción de los Procesos y Etapas del Programa.....	95
3.6.2.	Evaluación de Procesos por Componentes .....	119
3.7.	Evaluación de los Indicadores de Desempeño del Programa.....	127

3.8.	Análisis de Costo por Beneficiario Subsidio de Arriendo v/s Otros Subsidios Destinados a la Propiedad de la Vivienda.....	135
3.8.1.	Costo Presupuestario 2014-2017 del Subsidio .....	135
3.8.2.	Monto del Subsidio de Arriendo v/s Otros Subsidios de Vivienda.....	137
3.9.	Pertinencia del Recurso Humano (Nivel Central y Regional).....	139
4.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	143
4.1.	Conclusiones.....	144
a)	En relación al análisis de diagnóstico .....	144
b)	En relación al análisis de la estrategia.....	146
4.2.	Recomendaciones.....	150
5.	BIBLIOGRAFÍA.....	155
6.	ANEXOS.....	157
	Anexo N°1: Marco Teórico de la Evaluación.....	157
	Anexo N°2: Levantamiento de Información Cualitativa .....	164
	Anexo N°3: Pautas de Entrevistas y Grupos Focales .....	166
	Anexo N°4: Entrevistas Realizadas.....	176
	Anexo N°5: Revisión Documental.....	179
	Anexo N°6: Análisis de la situación de arriendo en Chile en el contexto de la OCDE..	187
	Anexo N°7: Experiencias Internacionales de Programas de Subsidio de Arriendo.....	192
1.	Subsidio Condicionamiento de Arrendamiento en el Distrito Capital Bogotá .....	192
2.	Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana - Modalidad Arrendamiento.....	193
3.	Alquilar se puede - Buenos Aires.....	194
4.	Política Nacional de Alquileres : Programa Fondo de Garantía de Alquileres ..	195
5.	Política Nacional de Alquileres: Programa de Alquiler para Jóvenes .....	196
6.	Política Nacional de Alquileres : Garantía para uruguayos que retornan del exterior .....	197
7.	Alquiler con Opción a compra .....	197
8.	Programas de Alquileres .....	198
9.	Programa ASAP, Programa de viviendas vacías.....	199
10.	Ayuda Autonómica al Alquiler .....	201
11.	Plan Alquila.....	202
12.	HLM Habitation à loyer modéré (Vivienda de alquiler moderado).....	202
13.	Programa de Vivienda Pública - Ayuda de Alquiler .....	203

14. Bizigune, Programa de viviendas vacías.....	204
---	-----

## LISTADO DE CUADROS

Cuadro N°1: Características de la Evaluación Focalizada de Ámbito del Programa Subsidio de Arriendo .....	13
Cuadro N°2: Criterio de Selección de Entrevistados Correspondiente a Beneficiarios que No Usaron el Subsidio .....	15
Cuadro N°3: Ámbitos de la Evaluación a los que Contribuyen las Entrevistas .....	16
Cuadro N°4: Criterio de Selección Participantes de Grupos Focales .....	17
Cuadro N°5: Arriendo v/s Ingreso de los Hogares por Quintil de Ingreso Autónomo del Hogar. 2017 .....	34
Cuadro N°6: Comparación del Monto de Subsidios de Vivienda .....	46
Cuadro N°7: Monto Mensual del Subsidio de Arriendo Llamado Regular Año 2016 .....	54
Cuadro N°8: Requisitos de Postulación Año 2017 .....	55
Cuadro N°9: Puntaje de Vulnerabilidad Social con FPS, 2013-2015 .....	56
Cuadro N°10: Puntaje de Vulnerabilidad Social con RSH, 2016-2017.....	56
Cuadro N°11: Factores de Puntaje de Selección Año 2017.....	58
Cuadro N°12: Llamados que Ha Tenido el Subsidio de Arriendo.....	60
Cuadro N°13: Número de Asignaciones Directas Llamado Regular.....	61
Cuadro N°14: Requisitos de Postulación Llamado Especial Adulto Mayor.....	61
Cuadro N°15: Puntaje Adicional Llamado Adulto Mayor.....	62
Cuadro N°16: Monto del Subsidio de Arriendo Llamado Especial Adulto Mayor.....	62
Cuadro N°17: Presupuesto y Gasto Devengado del Programa (en miles de \$ 2018.....	63
Cuadro N°18: Gasto Devengado Programa Subsidio de Arriendo Respecto del Gasto Total de Subsidios Habitacionales.....	64
Cuadro N°19: Déficit Habitacional Cuantitativo.....	66
Cuadro N°20: Déficit Habitacional Cuantitativo Por Quintil de Ingreso del Hogar .....	67
Cuadro N°21: Viviendas Irrecuperables por Quintil de Ingreso del Hogar .....	67
Cuadro N°22: Hogares Allegados por Quintil de Ingreso del Hogar.....	68
Cuadro N°23: Núcleos Allegados Hacinados por Quintil de Ingreso del Hogar .....	68
Cuadro N°24: Hogares Allegados que Forman Parte de la Población Potencial Por Quintil de Ingreso del Hogar .....	69
Cuadro N°25: Núcleos Allegados Hacinados que Forman Parte de la Población Potencial por Quintil de Ingreso del Hogar .....	70
Cuadro N°26: Hogares que Arriendan Vivienda y que no Son Allegados Por Quintil de Ingreso del Hogar.....	70
Cuadro N°27: Población Potencial Programa Subsidio de Arriendo (Hogares) .....	70
Cuadro N°28: Población Potencial Llamado Especial Adulto Mayor 2017 (Hogares).....	71
Cuadro N°29: Población Objetivo del Programa Llamado Regular .....	72
Cuadro N°30: Población Objetivo del Programa Llamado Especial Adulto Mayor .....	73
Cuadro N°31: Cuadro Resumen de Experiencias Internacionales Revisadas.....	81
Cuadro N°32: Seleccionados Llamado Regular .....	87
Cuadro N°33: Seleccionados Vigentes Llamado Regular .....	87

Cuadro N°34: Seleccionados Vigentes y Activos Llamado Regular .....	88
Cuadro N°35: Número de Asignaciones Directas.....	88
Cuadro N°36: Seleccionados. Llamado Especial Adulto Mayor .....	88
Cuadro N°37: Seleccionados Vigentes. Llamado Especial Adulto Mayor.....	89
Cuadro N°38: Seleccionados Vigentes y Activos. Llamado Especial Adulto Mayor .....	89
Cuadro N°39: Población Potencial, Población Objetivo y Beneficiarios del Programa .....	90
Cuadro N°40: Población Potencial, Población Objetivo y Beneficiarios del Programa. Llamado Especial Adulto Mayor .....	90
Cuadro N°41: Postulantes en Condición de Allegamiento.....	91
Cuadro N°42: Errores de Inclusión y Exclusión del Programa.....	95
Cuadro N°43: Evolución de las Modalidades de Postulación 2014-2017 .....	102
Cuadro N°44: Forma de Acreditación del Ahorro Mínimo.....	102
Cuadro N°45: Forma de Acreditación del Ingreso Familiar.....	103
Cuadro N°46: Estados de Postulación Resultantes del Proceso de Selección .....	107
Cuadro N°47: Estado Final de Postulación Llamado Regular 2014-2017.....	107
Cuadro N°48: Estado Final de Postulación Llamados Especiales Adulto Mayor 2016-2017.....	108
Cuadro N°49: Estado Final de Folios Seleccionados con Subsidio Aplicado a Nivel Nacional .....	115
Cuadro N°50: Motivos de Caducidad a Nivel Nacional .....	115
Cuadro N°51: Tipo de Renuncia .....	127
Cuadro N°52: Indicadores de Desempeño Llamado Regular y Especial Adultos Mayores .....	127
Cuadro N°53: Indicadores de Desempeño Sólo para Llamado Regular .....	129
Cuadro N°54: Indicadores de Desempeño Sólo para Llamado Adultos Mayores.....	133
Cuadro N°55: Costo Presupuestario del Subsidio de Arriendo. Llamado Regular .....	136
Cuadro N°56: Costo Presupuestario del Subsidio de Arriendo. Llamado Especial Adulto Mayor (en pesos 2018) .....	137
Cuadro N°57: Montos de Subsidios de Vivienda en Chile.....	138
Cuadro N°58: Adecuación del Recurso Humano.....	140
Cuadro N°59: Profesionales de MINVU que Trabajan Directamente en el Programa.....	141
Cuadro N°60: Respuesta a las Preguntas Centrales de la Evaluación .....	143
Cuadro N°61: Errores de Inclusión y Exclusión .....	162

## **LISTADO DE ILUSTRACIONES**

Ilustración N°1: Metodología de Marco Lógico.....	14
Ilustración N°2: Árbol de Problemas Inicial del Programa .....	25
Ilustración N°3: Árbol de Objetivos Inicial del Programa.....	39
Ilustración N°4: Árbol del Problema Actualizado .....	41
Ilustración N°5: Árbol de Objetivos Actualizado .....	44
Ilustración N°6: Categorías de los Seleccionados.....	86
Ilustración N°7: Mapa General de Procesos del Programa Subsidio de Arriendo .....	96
Ilustración N°8: Mapa del Proceso de Planificación.....	98
Ilustración N°9: Mapa del Proceso de Gestión de la Postulación .....	100
Ilustración N°10: Mapa del Proceso de Gestión de la Selección.....	106
Ilustración N°11: Mapa del Subproceso de Apelación .....	110

Ilustración N°12: Modalidades de Pago de Arriendo (Copago) .....	114
Ilustración N°13: Ejemplo de Árbol del Problema.....	159
Ilustración N°14: Ejemplo de Árbol de Objetivos.....	160
Ilustración N°15: Apoyo para viviendas de alquiler social en países seleccionados de la OCDE. ...	187
Ilustración N°16: Distribución del ingreso de arrendatarios de viviendas de alquiler social en países seleccionados de la OCDE. ....	189

## SIGLAS UTILIZADAS

BIPS	: Banco Integrado de Proyectos Sociales
CASEN	: Encuesta de Caracterización Socioeconómica
DIFIN	: División Financiera Ministerio de Vivienda y Urbanismo
DIJUR	: División Jurídica Ministerio de Vivienda y Urbanismo
DINFO	: División de Información Ministerio de Vivienda y Urbanismo
DIPRES	: Dirección de Presupuestos
DIVAD	: División Administrativa Ministerio de Vivienda y Urbanismo
D.O.	: Diario Oficial
DPH	: División de Política Habitacional Ministerio de Vivienda y Urbanismo
D.S.	: Decreto Supremo
EFA	: Evaluación Focalizada de Ámbito
FPS	: Ficha de Protección Social
MINVU	: Ministerio de Vivienda y Urbanismo
OECD	: Organización Económica para la Cooperación y el Desarrollo
OIRS	: Oficina de Información, Reclamos y Sugerencias
PEGIR	: Plan Estratégico de Gestión e Inversión Regional
R.E.	: Resolución Exenta
RSH	: Registro Social de Hogares
SEREMI	: Secretaría Regional Ministerial
SERVIU	: Servicio de Vivienda y Urbanización
SIAC	: Sistema Integrado de Atención a la Ciudadanía
SPS	: Sistema de Pago de Subsidios
SUPEN	: Superintendencia de Pensiones
UF	: Unidad de Fomento

## ***Principales Definiciones Utilizadas en el Programa Subsidio de Arriendo de Vivienda***

Arrendador: Propietario de la vivienda que se otorga en arrendamiento.

Arrendatario: Titular del beneficio que suscribe el contrato de arrendamiento.

Beneficiado o beneficiario: Postulante que resulta seleccionado para la asignación del subsidio de arriendo.

Contrato activo: Contrato de arrendamiento que ha sido aprobado por el SERVIU respectivo y en virtud del cual se realiza el primer copago por el beneficiario.

Copago de renta: Parte de la renta de arrendamiento que corresponde pagar al titular del beneficio.

Factores de puntaje: Puntaje que determina la prelación de los postulantes.

Familia monoparental: Familia integrada por una madre o un padre soltero/a, divorciado/a o viudo/a que tiene a su cargo hijos menores de 18 años, aun cuando cumplan 18 años en el año calendario del llamado, que viven con él/ella y a sus expensas (acreditado con una declaración jurada simple). No se considera una familia como monoparental si en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, se identifica al postulante con cónyuge o conviviente.

Infraestructura sanitaria: Edificación compuesta por baño, cocina y/o lavadero, que cuenta con servicios de agua potable y sistema de evacuación de aguas servidas.

Instrumento de Caracterización Socioeconómica: Instrumento de caracterización socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N°20.379 (Ficha de Protección Social y Registro Social de Hogares)

Núcleo Familiar o Núcleo: Conjunto de personas declaradas por el postulante, que se encuentran incluidas en un mismo Instrumento de Caracterización Socioeconómica.

Núcleo Familiar beneficiado o Núcleo beneficiado: Todos los integrantes del Núcleo que resulta seleccionado para la asignación del subsidio de arriendo, incluido el postulante o titular del beneficio.

Persona con discapacidad: Persona afectada por una discapacidad según lo definido en el artículo 5° de la Ley N°20.422, sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de Personas con Discapacidad.

Postulación: Aquella que se realiza personalmente por el/la interesado/a o por mandato que conste por escrito y cuya firma se encuentre autorizada ante notario, en los formularios de postulación que el SERVIU disponga al efecto, ya sea en forma digital o presencial.

Postulante hábil: Aquél que cumple con los requisitos y condiciones para ser seleccionado, siendo éstos los que participen finalmente de la selección con los recursos dispuestos para el llamado.

Sistema de Información Territorial de la Demanda: Sistema a cargo de los SERVIU, que permite identificar, cuantificar y caracterizar a las familias que requieren una solución habitacional, conocer su ubicación en el territorio e informarles respecto de las alternativas de solución habitacional y de los requisitos de postulación, con el objeto de garantizarles el acceso a una adecuada información, además de otorgar a la respectiva SEREMI de Vivienda y Urbanismo antecedentes actualizados de la demanda habitacional existente en la región, permitiendo una mejor planificación y seguimiento del programa. MINVU pone a disposición de todos los SERVIU una plataforma informática común, la que es utilizada como soporte de este sistema.

Subsidio Aplicado: Es aquel subsidio del cual se está haciendo uso, es decir, se ha activado un contrato de arriendo y se ha pagado a lo menos un arriendo con subsidio.

Subsidio Caducado: Un subsidio caduca cuando no ha existido un contrato activo dentro de los 24 meses desde la fecha de publicación del estado de seleccionado del postulante (beneficiario), o bien han pasado más de 12 meses entre un contrato activo y otro. También caduca un subsidio cuando se acumulan 3 cuotas de copago adeudadas, y cuando se han utilizado todos los recursos asignados por beneficiario (artículo 32° D.S. N°52).

Subsidio Cancelado: El subsidio se cancela cuando no corresponde la asignación del beneficio, con una razón fundada ya sea de validación de antecedentes o fraude de beneficiario.

Subsidio Renunciado: Es cuando el beneficiario renuncia al subsidio.

Titular del beneficio: Postulante seleccionado para la asignación del subsidio de arriendo.

# 1. PRESENTACIÓN

La Dirección de Presupuestos (DIPRES) del Ministerio de Hacienda, tiene dentro de sus responsabilidades evaluar las políticas públicas chilenas. Para ello ha desarrollado líneas de evaluación de programas públicos tales como: Evaluación de Programas Gubernamentales, Evaluación de Impacto de Programas, Evaluación del Gasto Institucional y Evaluación de Programas Nuevos. El objetivo de estas evaluaciones ha sido apoyar la toma de decisiones en la implementación de políticas públicas durante el ciclo presupuestario, logrando con ello mejorar la eficiencia en la asignación y uso de recursos públicos, contribuyendo además a mejorar la calidad del gasto y de la gestión de las instituciones públicas.

En este contexto surge la línea de evaluación denominada Evaluación Focalizada de Ámbito (EFA), la cual tiene como objetivo analizar ámbitos específicos de los programas según requerimiento, además de aumentar la oportunidad de la entrega de resultados. La EFA es un instrumento con una mirada más focalizada en ámbitos que no se profundizan en las otras líneas de evaluación de DIPRES. Los tres ámbitos principales que puede tener una EFA corresponden a: (i) diseño de la estrategia, (ii) implementación y (iii) costos.

La Evaluación Focalizada de Ámbito del Programa Subsidio de Arriendo de Vivienda<sup>1</sup> del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es una evaluación de diseño de la estrategia, destinada a constatar y actualizar los fundamentos e información en los que se basa el programa para justificar su existencia (pertinencia teórica y magnitud del diagnóstico); y en analizar y evaluar la estrategia del programa, desde el punto de vista de su sustento empírico y coherencia interna (DIPRES, 2016).

El objetivo general de esta evaluación es “Analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del “Subsidio de Arriendo de Vivienda” en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución”.

Además, los objetivos específicos son:

1. Identificar y analizar el problema que busca resolver el programa (diagnóstico actualizado).
2. Identificar y analizar el posicionamiento del programa en el contexto de la política pública habitacional.
3. Identificar, analizar y evaluar la estrategia de intervención del programa.
4. Analizar y evaluar la pertinencia de la estrategia de intervención a la luz de los resultados obtenidos y de las experiencias de otras políticas públicas en Chile y en el extranjero.
5. Determinar la adecuación de los recursos humanos y su organización para el logro de sus objetivos.

---

<sup>1</sup> También conocido como Subsidio al Arriendo.

Esta evaluación comprende el período 2014-2017, y dado que el Programa Subsidio de Arriendo de Vivienda se encuentra vigente desde el año 2013, el período de evaluación considera el origen y puesta en marcha del programa y todas las modificaciones que ha tenido durante este periodo.

Resulta interesante utilizar esta metodología de evaluación en un programa que ha tenido una corta duración, y que presenta un gran potencial para enfrentar el problema de acceso a la vivienda, sin que esto signifique destinar recursos a la compra o construcción de viviendas (lo cual resulta costoso para las familias y no siempre es la mejor solución para éstas<sup>2</sup>), como ha sido la política de vivienda tradicional chilena. Sin embargo, un programa que se presenta innovador y que recoge recomendaciones de OCDE en este sentido, mantiene el enfoque tradicional que ha tenido la política habitacional chilena al referido a subsidiar la demanda por vivienda (en este caso por arriendo de vivienda), dejando en manos de privados la intermediación entre oferta y demanda. Es decir, sigue siendo el beneficiario del subsidio quien debe encontrar la solución habitacional que necesita. Así, se mantiene el rol subsidiario del Estado.

Si bien el diagnóstico que da origen al problema es el acertado, y que éste se ha ido mejorando al reconocer que el problema de acceso a vivienda en arriendo no es solo un problema de hogares jóvenes, y que por ejemplo, para los adultos mayores esta es una solución factible, su estrategia es limitada, sobre todo a la luz de experiencias internacionales donde el rol del estado es mayor y se identifican diversos grupos de la población como potenciales beneficiarios, como por ejemplo los inmigrantes.

Un programa como éste no debe solamente hacerse 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.

La metodología para abordar esta evaluación se llevó a cabo por medio de la construcción de un árbol del problema del programa (original y vigente) el cual fue elaborado a partir de un levantamiento de información cualitativo, por medio de entrevistas (con expertos en política habitacional y con actores claves de MINVU vinculados al programa) y revisión documental, junto con un análisis de las bases de datos de la encuesta CASEN para los años 2013, 2015 y 2017. Como parte del análisis de la estrategia, al levantamiento cualitativo antes mencionado se realizaron entrevistas a beneficiarios del programa que no aplicaron el subsidio y arrendadores de viviendas de beneficiarios del programa, y grupos focales con beneficiarios del programa que están haciendo uso del subsidio.

El contenido del informe es el siguiente:

---

<sup>2</sup> Es decir que la compra o construcción de una vivienda significa para las familias, además del costo que esto significa, establecerse en un lugar de residencia fijo, limitando las posibilidades de traslado a otras ciudades, etc.

- El Capítulo 1 continúa con una explicación respecto a la evaluación focalizada de ámbito, la metodología usada en esta evaluación y el levantamiento de información realizado.
- En el Capítulo 2 se desarrolla el análisis de diagnóstico del programa, el cual considera el marco teórico en materia de política pública habitacional bajo la cual se ubica el subsidio de arriendo, continuando con la descripción tanto del problema que da origen al programa como del problema actual, para finalizar con el marco legal del subsidio de arriendo y sus modificaciones.
- El Capítulo 3 corresponde al análisis y evaluación de la estrategia del programa, el cual considera aspectos tales como: descripción del programa, definición y cuantificación de la población potencial y objetivo, estrategia usada y su análisis, considerando experiencias internacionales, entrevistas con expertos en política habitacional y con actores claves de MINVU, cobertura y focalización, descripción y evaluación de los procesos que se llevan a cabo, análisis de indicadores de desempeño y del costo por beneficiario del subsidio, y pertinencia del recurso humano.
- El Capítulo 4 contiene las conclusiones y recomendaciones.
- El Capítulo 5 presenta la bibliografía utilizada.
- Finalmente el Capítulo 6 es de anexos.

Asesorías para el Desarrollo agradece la buena disposición de los profesionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de los expertos en política habitacional cuyos valiosos comentarios han sido incorporados en este informe. Del mismo modo, se agradece la buena disposición de las profesionales de la Dirección de Presupuestos que realizaron la labor de contraparte técnica.

## **1.1. Evaluación Focalizada de Ámbito**

La EFA del Programa Subsidio de Arriendo de Vivienda<sup>3</sup> se lleva a cabo dentro del ámbito del diseño de la estrategia. Este ámbito se enfoca en constatar y actualizar los fundamentos e información en los que se basan los programas para justificar su existencia (pertinencia teórica y magnitud del diagnóstico); y en analizar y evaluar la estrategia del programa, desde el punto de vista de su sustento empírico y coherencia interna (DIPRES, 2016), teniendo en cuenta los siguientes elementos:

---

<sup>3</sup> En adelante “el programa”, “el subsidio”, o “el subsidio de arriendo”.

**Cuadro N°1: Características de la Evaluación Focalizada de Ámbito del Programa Subsidio de Arriendo**

	<i>Análisis de Diagnóstico</i>	<i>Análisis de Estrategia</i>
<i>Foco/ objetivo</i>	Verificar validez, actualización, pertinencia y proyección del problema que dio origen al Programa, considerando la vigencia del marco teórico y su congruencia con las políticas públicas al momento de la evaluación.	Determinar la adecuación teórica y empírica de los componentes y actividades que realiza el programa para la solución del problema de política pública
<i>Aspectos a abarcar</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Identificación y análisis del Marco Teórico y Legal.</li> <li>✓ Identificación y cuantificación del problema.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Análisis de coherencia entre los objetivos definidos y el modelo causal que define la intervención.</li> <li>✓ Evaluación de la organización del recurso humano en cuanto a si es adecuada para cumplir con las actividades planificadas y si se ha adaptado a los cambios que ha tenido el programa.</li> <li>✓ Análisis detallado del sustento empírico y teórico de la estrategia de intervención</li> </ul>
<i>Preguntas a responder</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ¿Es correcta la identificación del problema y sus causas?</li> <li>b) ¿Existe evidencia cuantitativa y cualitativa que justifique la existencia del problema habitacional en su origen y en la actualidad (vigencia del problema)?</li> <li>c) La definición y dimensión del problema, ¿se enmarcan en el contexto actual de las políticas públicas respectivas?</li> <li>d) ¿Existe evidencia empírica que demuestre si la oferta pública existente es suficiente en relación a la magnitud del problema habitacional?</li> <li>e) ¿La población potencial afectada ha sido bien definida y cuantificada en función del problema/necesidad que dio origen al programa?, ¿la definición y cuantificación está vigente?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) ¿Es la estrategia evaluada el aporte más eficaz a la solución del problema considerando los recursos disponibles?</li> <li>b) ¿Se identifica un encadenamiento lógico entre los objetivos de la estrategia y los procesos productivos?</li> <li>c) ¿La estrategia toma como referencia a la población afectada por el problema?, ¿Trabaja el programa con una definición de la población objetivo?, ¿Se encuentran correctamente definidos y aplicados los criterios de focalización?</li> <li>d) ¿Tiene la estrategia una adecuada organización del recurso humano que le permite dar cumplimiento a las actividades y responsabilidades involucradas?</li> </ul>

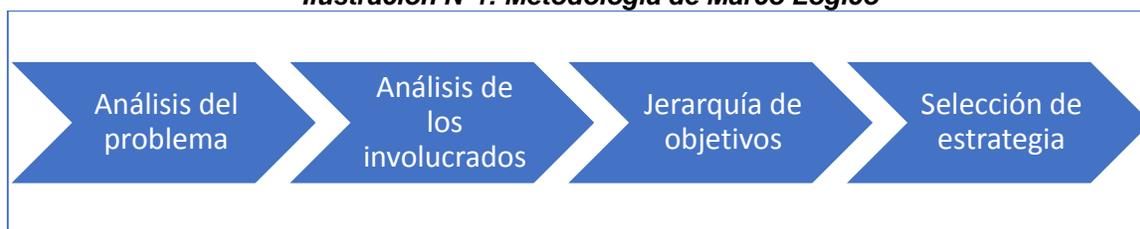
Fuente: Elaboración propia a partir de Bases de Licitación del presente estudio.

A continuación, se presenta brevemente la metodología usada en esta evaluación, el levantamiento de la información cualitativa llevado a cabo y las limitaciones que surgieron al momento de la evaluación.

## 1.2. Metodología de Trabajo

Para llevar a cabo esta evaluación EFA de diseño de la estrategia, se toma como punto de referencia la Metodología de Marco Lógico<sup>4</sup>, principalmente en lo relativo al análisis del problema (análisis de diagnóstico) y la selección de la estrategia (análisis de la estrategia). En Anexo N°1 se presenta en mayor detalle esta metodología.

**Ilustración N°1: Metodología de Marco Lógico**



Fuente: CEPAL (2005), Metodología del Marco Lógico para la Planificación, el Seguimiento y la Evaluación de Proyectos y Programas.

Para el análisis del problema que da origen y que justifica la existencia del programa, se desarrolla un análisis del problema y análisis de objetivos por medio de la construcción del Árbol del Problema y Árbol de Objetivos. Dichos instrumentos fueron elaborados por el equipo evaluador y luego fueron consensuados con actores claves de MINVU<sup>5</sup>. Además, se realizó un levantamiento de información cualitativo, por medio de entrevistas (con expertos en política habitacional y con actores clave de MINVU vinculados al programa) y revisión documental, con un énfasis especial en la experiencia internacional, y el problema que han intentado resolver los subsidios de arriendo en el mundo. Además, se realiza un análisis de las bases de datos de la encuesta CASEN para los años 2013, 2015 y 2017, con el propósito de cuantificar el problema.

Para el análisis de la estrategia, se llevó a cabo un levantamiento cualitativo, por medio de entrevistas (con expertos en política habitacional, actores clave de MINVU, beneficiarios del programa que no aplicaron el subsidio y arrendadores de viviendas de beneficiarios del programa), grupos focales (con beneficiarios del programa que están haciendo uso del subsidio) y revisión documental (de experiencias internacionales y documentos internos del programa).

<sup>4</sup> Solamente se hará el análisis en lo relativo al diagnóstico y la estrategia, por lo que no es necesario elaborar la matriz de marco lógico del programa ni calcular los indicadores de desempeño.

<sup>5</sup> Profesionales de DPH, a cargo del programa.

### 1.3. Levantamiento de Información Cualitativa

Para llevar a cabo la evaluación se consideró el uso de información cualitativa con el propósito de obtener mayores antecedentes del programa y así enriquecer el análisis. En Anexo N°2 se presenta un mayor detalle respecto al levantamiento de información cualitativa.

El levantamiento de la información cualitativa utilizada en esta evaluación considera:

1. Entrevistas presenciales semi estructuradas a (ver Anexo N°3 y N°4 con detalle de pautas de entrevistas y entrevistas realizadas respectivamente):
  - Actores claves del Programa Subsidio de Arriendo de MINVU y SERVIU Región Metropolitana<sup>6</sup>.
  - Expertos en política habitacional, se entrevistó a 8 expertos.
  - Expertos en política habitacional a nivel local. Se recogió la experiencia de las comunas de Santiago y Recoleta. Ambas experiencias resultan de interés dado que han implementado la denominada *Glosa 3* (que se explica en sección 3.1. del informe)<sup>7</sup>, lo que, como veremos, supone una mirada distinta del rol del municipio y del Estado en la creación de una oferta pública de viviendas para arriendo.
  - Casos de estudio 1: Beneficiarios del subsidio de arriendo que no hicieron uso del beneficio. Se consideraron 8 casos. El criterio de selección de estos casos es el siguiente:

**Cuadro N°2: Criterio de Selección de Entrevistados Correspondiente a Beneficiarios que No Usaron el Subsidio**

Estado	Tipo de llamado	Llamado regular		Llamado especial	Total	Provenientes de las comunas de:
	Tramo etario Sexo	Menores de 60 años	60 años y más	60 años y más		
Caducados	Hombres	1	1	0	2	San Bernardo, Quilicura, Colina, Buin, Peñaflo, Puente Alto
	Mujeres	1	0	1	2	
Renunciados	Hombres	1	0	1	2	
	Mujeres	1	1	0	2	
Total	Hombres	2	1	1	4	Total: 8
	Mujeres	2	1	1	4	

Fuente: Elaboración propia.

<sup>6</sup> La metodología del estudio, aprobada por la contraparte, solamente contempló la indagación a SERVIU Metropolitano. Cada SERVIU, aunque si bien se acoge a las orientaciones del nivel central, opera de manera autónoma, y, por tanto, definen independientemente la destinación horaria, distribución de funciones y otros elementos.

<sup>7</sup> La Glosa 3 Subtítulo 33 Ítem 01, mediante ella el MINVU, a través de los SERVIUS Regionales, podrá otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa regulado por el D.S. 52, (V. y U.), de 2013. Esta glosa se permite el financiamiento a través de subsidios para proyectos de construcción de viviendas y/o de transformación de inmuebles en residencias multifamiliares o en su mejoramiento. Las viviendas así construidas serán destinadas para el su arriendo a personas beneficiarias del subsidio al arriendo por a lo menos 20 años.

- Casos de estudio 2: Arrendadores de vivienda de beneficiarios del programa. Se consideraron 8 casos, 4 casos del llamado regular y 4 casos del llamado especial. Los arrendadores fueron contactados a través de los mismos usuarios/as convocados a los grupos focales, dado que el registro de arrendadores del MINVU no considera datos de contactos, sino que solo se les identifica.

Cabe señalar que, pese a que el Llamado especial a Adulto mayor tiene menos beneficiarios, se consideró relevante entrevistar a igual número de arrendadores que el Llamado regular para poder disponer de una masa crítica mínima.

Las preguntas a responder con estas entrevistas corresponden, a modo de resumen, a las siguientes:

**Cuadro N°3: Ámbitos de la Evaluación a los que Contribuyen las Entrevistas**

<i>Sujetos a entrevistar</i>	<i>Ámbitos de la evaluación a los que contribuye</i>
Actores claves dentro del programa de subsidio de arriendo del MINVU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificación del problema que da origen al programa</li> <li>• Vigencia del problema</li> <li>• Relevancia del problema en el contexto actual de política pública</li> <li>• Definición de la población objetivo</li> <li>• Oferta pública y privada que busca responder al problema</li> <li>• Origen e historia del programa</li> <li>• Posicionamiento en la política pública</li> <li>• Teoría del cambio tras la estrategia</li> <li>• Principales procesos para la producción de servicios/ bienes</li> <li>• Recursos humanos y financieros al servicio del programa</li> </ul>
Expertos en política habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificación del problema que da origen al programa</li> <li>• Vigencia del problema</li> <li>• Relevancia del problema en el contexto actual de política pública</li> <li>• Posicionamiento en la política pública</li> <li>• Teoría del cambio tras la estrategia</li> </ul>
Casos de estudio (usuarios seleccionados que no han aplicado el subsidio, y arrendadores)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Principales procesos para la producción de servicios/ bienes</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia.

Las preguntas específicas a responder con cada tipo de entrevistado se encuentran en las Pautas que se presentan en Anexo N°3.

2. Grupos focales con:

- Beneficiarios del programa que han aplicado el subsidio de arriendo del llamado regular.
- Beneficiarios del programa de llamados especiales a adultos mayores (que han o no aplicado el subsidio).

Para cada grupo focal se consideraron 20 personas/beneficiarios para contar con un universo suficiente de participantes. Los criterios para seleccionarlos son:

**Cuadro N°4: Criterio de Selección Participantes de Grupos Focales**

Llamado	Llamado regular			Llamado especial	Total	Provenientes de las comunas de:
	20-35 años	36-60	60 años y más	60 años y más		
Mixto	1	1	1	1	4	Puente Alto, Maipú, San Bernardo y La Florida
Número de personas citadas	20	20	20	20	80	
Número de participantes final	3	1	3	7	14	

Fuente: Elaboración propia.

En la práctica se realizaron 4 grupos focales, con una asistencia de 14 participantes en total. Dado este nivel de asistencia, y que además los plazos del estudio no permitían realizar nuevas convocatorias, se propuso incorporar 6 entrevistas adicionales para complementar información, propuesta que fue consensuada y aprobada con la contraparte.

3. Revisión documental del programa (Ver Anexo N°5 para el detalle de documentos)

- Normativa que rige el programa
- Documentos elaborados por MINVU
- Otros documentos

Por otro lado, se utilizaron las siguientes bases de datos:

- Encuesta CASEN para los años 2013, 2015 y 2017, en lo relativo a dimensionar el problema que da origen al programa y cuantificar y analizar la población potencial y objetivo del programa.

- Bases de datos de beneficiarios del programa, elaboradas especialmente por MINVU para esta evaluación<sup>8</sup>.

#### **1.4. Limitaciones de la Evaluación**

El análisis de los procesos del programa y la identificación de brechas entre diseño e implementación se vio dificultado, al no contar el programa con los mapas de procesos de aplicación y egreso.

Los procesos que sí están levantados son planificación, postulación, selección y control físico y financiero, los que son parte de la acreditación de gestión de calidad.

Tampoco se cuenta con manuales y fichas para aquellos procesos que sí se encuentran levantados.

Debido a la limitación de tiempo de la evaluación, para los procesos de aplicación y egreso solamente se obtuvo información de SERVIU Región Metropolitana, faltando conocer el funcionamiento de estos procesos en el resto de las regiones.

## **2. ANÁLISIS DE DIAGNÓSTICO**

### **2.1. Análisis de Diagnóstico del Problema que da Origen al Programa Subsidio de Arriendo**

En esta primera parte de la evaluación se analizará y evaluará si el diagnóstico bajo el cual se sustenta el subsidio de arriendo es el adecuado y si además este diagnóstico sigue vigente.

Para ello se comienza analizando el marco teórico dentro de las políticas públicas, y en particular de las políticas públicas en vivienda que justifican la intervención del Estado. Es decir, si estamos en presencia de alguna falla de mercado que justifique una intervención del Estado.

A continuación se analiza el problema inicial que da origen al programa y si este sigue vigente. Para ellos se utiliza la metodología del árbol del problema y del árbol de objetivos.

Finalmente, se lleva a cabo una descripción y análisis del marco legal bajo el cual se sustenta el programa.

---

<sup>8</sup> MINVU cuenta con bases de datos de postulantes y beneficiarios de sus programas, las cuales contienen diversidad de información, por lo que, de acuerdo a los requerimientos de información necesarios para realizar esta evaluación, y considerando criterios de privacidad de la información personal, se elaboraron bases de datos especiales (innominadas).

### 2.1.1. Marco Teórico

En materia de derechos, la Declaración Universal de Derechos Humanos expresa en el párrafo 1 de su artículo 25° que *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”*<sup>9</sup>. De este modo, el acceso a vivienda es una necesidad básica que incide significativamente en la calidad de vida de las personas (Rodríguez et al, 2006). Esta afirmación le impone por tanto al Estado la obligación de garantizar que todos los ciudadanos puedan efectivamente acceder a una vivienda.

Así, esta obligación se ha traducido histórica e internacionalmente en la implementación de políticas públicas habitacionales. En Chile, éstas han involucrado, en distintas etapas de su historia, desde la construcción directa de viviendas, el otorgamiento de subsidios y la facilitación de acceso a créditos hipotecarios, hasta excepciones tributarias para dinamizar la actividad inmobiliaria. (Rodríguez et al, 2006).

Esto, ya que la vivienda constituye no sólo un derecho básico, sino que además posee externalidades positivas significativas para quienes la poseen y para su entorno. Una vivienda digna permite un mejor tratamiento de los alimentos, mejores condiciones de calefacción y ventilación, mejores condiciones higiénicas, etc., todos factores que contribuyen significativamente a mejorar la calidad de vida de las personas.

Además, el acceso a una vivienda de calidad produce efectos positivos no sólo a la familia que habita en ella, sino que además estos beneficios se extienden a la comunidad en su conjunto. De hecho, en materia de externalidades positivas, existe evidencia respecto a que la disminución del hacinamiento y las mejoras de las condiciones sanitarias de las familias, mejoran tanto la salud de la población como el aprendizaje obtenido de la educación formal (Rodríguez et al, 2006).

En el caso de Chile, las políticas públicas de vivienda son implementadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU, el cual *“busca posibilitar el acceso a soluciones habitacionales de calidad y contribuir al desarrollo de barrios y ciudades equitativas, integradas y sustentables todo ello, bajo criterios de descentralización, participación y desarrollo, con el propósito que las personas, familias y comunidades mejoren su calidad de vida y aumenten su bienestar”*<sup>10</sup>.

#### La Política Habitacional Chilena

A poco andar de la dictadura militar, *“la vivienda se concibe ahora como un derecho, que se adquiere con el esfuerzo y el ahorro, donde la familia y el Estado comparten*

---

<sup>9</sup> Textos similares son expresados también en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, en la Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Contra la Mujer, en la Convención sobre los Derechos del Niño, en la Convención Internacional sobre la protección de todos los Trabajadores Migratorios y de su Familiares y en la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados,

<sup>10</sup> Fuente Bases de Licitación del Estudio (DIPRES, 2018) y <http://beneficios.minvu.gob.cl/> septiembre 2018

*responsabilidad para producir este bien*” (Hidalgo, 1999). Hacia fines de la década del setenta, se desarrolla un nuevo modelo de política habitacional, básicamente centrada en un instrumento de subsidio a la demanda con un complemento de ahorro y crédito, conducente a la obtención de una vivienda en propiedad, sistema que se mantiene hasta hoy y que se basa en el supuesto que hay familias que no pueden resolver por sí mismas el acceso a la vivienda y requieren del apoyo del Estado. Esto introduce cambios fundamentales en el modelo de desarrollo y organización del Estado, por su orientación neoliberal y reorganización de las políticas públicas.

El diagnóstico a la fecha era que las dificultades encontradas en el mercado para satisfacer las necesidades de la población de escasos recursos se encontraban básicamente en el bajo poder adquisitivo de dichos hogares. Por ello el Estado, *“ayudaría a las familias más necesitadas suplementando su poder adquisitivo con subsidios directos, en tanto los bancos privados ofrecerían financiamiento suplementario”* y los sectores medios y altos debían conseguir financiamiento en los bancos privados. De esta forma *“la construcción y el financiamiento de viviendas quedarían a cargo del sector privado y el gobierno sólo actuaría como facilitador”* (Rojas, 1999: 2, en MINVU, 2004).

Así mismo se señala que el objetivo principal es el de proveer subsidios sólo para la compra de viviendas nuevas, no realizándose ningún esfuerzo para *“apoyar la reventa, remodelación y mejoramiento de las viviendas existentes o para asistir al sector de viviendas en arriendo”* (Rojas, 1999:3, en MINVU, 2004).

Una de las principales reformas del período es pasar del subsidio a la oferta al subsidio a la demanda. Como se señalaba precedentemente, en 1978 se crean los subsidios habitacionales a la demanda. El Estado deja de subsidiar a través de la oferta, ya sea vía tasa de interés y/o precio de ventas de las viviendas, traspasando ahora dichos subsidios por medio de un certificado -o voucher- por una cantidad específica de dinero, a los beneficiarios, quienes pueden usar dichos certificados para complementar el precio de la vivienda. Este nuevo sistema, supone que el individuo es el responsable directo para alcanzar la solución a su problema habitacional. Además, junto al subsidio otorgado por el Estado, al beneficiario se le exige un esfuerzo previo reflejado en un ahorro inicial mínimo necesario para optar al subsidio, el cual sumado al crédito hipotecario le permitiría completar el precio de la vivienda. (Pérez-Iñigo, 1999: 11, en MINVU 2004).

Los nuevos programas habitacionales basados en el esquema de subsidio a la demanda fueron madurando y ampliándose durante los '80. Se destaca entre otros, el “Programa de Subsidio Habitacional” (1978), el “Subsidio Unificado” (1984), el “Programa Subsidio Rural” (1986) y el “Programa Especial para Trabajadores”, PET, (1985). En 1984 se crea el Programa de Vivienda Básica (PVB) a través de la promulgación del D.S. N°62 (V. y U.) de 1984, destinado a atender la marginalidad habitacional.

En el plano económico-social, este período tuvo la relevancia de marcar la evolución de la concepción de la vivienda: desde un derecho social y función obligatoria del Estado, hasta el concepto de un Estado subsidiario inserto en una economía de libre mercado. El MINVU de este tiempo señala que *“la vivienda es un derecho que se adquiere con el esfuerzo y el ahorro, acción en la cual la familia y el Estado comparten su cuota de responsabilidad”*. Esta política basada en fomentar la iniciativa privada plantea que el

Estado “aseguraré que todos los sectores dispongan de canales de acceso a la vivienda expeditos y de acuerdo a sus características socioeconómicas” (José Pablo Arellano (1985), citado por Arriagada y Echeverría, en MINVU, 2004).

A comienzos de la década del '90, el equipo político-técnico de la Concertación de Partidos por la Democracia plantea una propuesta programática que contempla tres ideas matrices de gestión del sector de la vivienda, las que surgen fundamentalmente del diagnóstico del déficit habitacional y urbano acumulado. En materia habitacional se proponen “más viviendas para los más pobres y allegados” (MINVU, 2004).

Los Gobiernos de la Concertación tienen como meta la absorción del déficit habitacional cuantitativo<sup>11</sup>, para lo cual MINVU se propuso una meta mínima anual de producción de 90 mil soluciones habitacionales para responder al crecimiento de los hogares y deterioro del parque habitacional (MIDEPLAN, 1998).

El éxito de productividad y la capacidad de atención a los sectores de menores recursos que muestra este período se relaciona, en gran medida, con cambios importantes del modelo de gestión emprendidos durante esta década, entre los cuales vale la pena destacar: (1) la fuerte ampliación del sistema de subsidio a la demanda bajo un esquema que permite desarrollar la orientación social hacia sectores de menores ingresos; y, (2) la conformación de red de programas de vivienda y desarrollo urbano que permite cubrir distintos segmentos y necesidades.

Durante estos años, se oferta una amplia variedad de programas habitacionales para la atención de sectores pobres: i) Programa de Mejoramiento de Barrios, del Ministerio del Interior; ii) Programa de Vivienda Progresiva Privada y SERVIU; iii) Programa de Vivienda Básica; y iv) Subsidio de Atención Sector Rural. Estos programas son complementados por acciones de vivienda dirigidas a sectores medios a través de programas nuevos y otros creados en la década anterior: Programa Especial para Trabajadores; Sistema de Subsidio Unificado; y Subsidio Especial de Renovación Urbana; como asimismo por una red de programas de espacio público dirigidos a atender el déficit de ciudad que afecta los barrios pobres: Equipamiento Comunitario; Pavimento Participativo; y Programas de Parques y de Vialidad Urbana.

En este período se inician, además, programas complementarios o de consolidación legal y social de la entrega de viviendas sociales, tales como Programas de Mejoramiento, de Saneamiento de Títulos y Formación para la Vida en Comunidad.

A mediados de la década del 2000, específicamente el año 2005, comienzan los preparativos para la formulación del Programa de Mejoramiento de la Vivienda Familiar y su Entorno, el cual tiene como finalidad detener el proceso de obsolescencia de las viviendas sociales, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Este programa considera un subsidio destinado al mejoramiento del entorno, básicamente para recuperar cierros exteriores, fachadas, techumbres, bienes de uso público y dominio

---

<sup>11</sup> En 1990 el déficit habitacional superó al millón de viviendas, página 11, Déficit urbano-habitacional: una mirada integral a la calidad de vida y el hábitat residencial en Chile, MINVU 2009

común, dirigido a conjuntos de viviendas sociales con al menos 15 años de antigüedad. También se considera un subsidio para el mejoramiento de la vivienda que habita el beneficiario, (MINVU, 2004).

Lo anterior culmina con la aprobación del D.S. N°255 de 2006, Programa de Protección del Patrimonio Familiar, el cual reconoce: (1) la existencia en el país de un patrimonio familiar y cultural constituido por conjuntos habitacionales, cuyas viviendas y entornos conforman un parque habitacional existente, construido por los Servicios de Vivienda y Urbanización, o sus antecesores legales, por los Municipios o por el sector inmobiliario privado, con o sin aplicación de un subsidio o subvención habitacional; (2) la necesidad de detener el proceso de obsolescencia de barrios y viviendas con el fin de tender a la conservación de dicho patrimonio familiar y cultural, evitando que su pérdida de calidad termine por generar un deterioro total de éstas, y con ello provocar un segundo déficit habitacional con un impacto urbano y rural negativo, y una mayor demanda en los Sistemas de Subsidio Habitacional; y, (3) la conveniencia de mejorar y/o ampliar las viviendas y mejorar su entorno, aumentando su valor una vez rehabilitadas, lo que permitirá además, potenciar las alternativas de comercialización, generando con ello efectos positivos en la movilidad habitacional.

Todo lo anterior, hacía necesaria la creación de un programa regulado igualmente a través de un subsidio a la demanda, pero no para adquirir una vivienda (/nueva o usada) sino para mejorar y/o ampliar la vivienda que ya se posee. El programa contribuye al financiamiento de las obras de equipamiento comunitario y/o mejoramiento del entorno, al mejoramiento de la vivienda o a la ampliación de la vivienda.

Se termina así el tercer gobierno de la Concertación Democrática (Lagos, 2000-2006), con dos líneas de programas para resolver problemas habitacionales: a) la línea instalada desde fines de los setenta, orientada a la obtención de una vivienda en propiedad y b) esta nueva línea de mejoramiento de la vivienda y su entorno.

En el periodo donde se prepara y aprueba el Subsidio al Arriendo (2012-2013) se mantenían las 2 líneas señaladas anteriormente. Algunos programas se mantienen y otros se revisan y modifican o se crea nuevos programas. Este es el caso del D.S. N°49 de 2011, Fondo Solidario de Vivienda, el cual reemplaza al D.S. N°174 de 2005; y el D.S. N°1 de 2011, Subsidio Integrado de Vivienda, que también recoge algunos subtítulos del D.S. N°174.

En este contexto, surge el D.S. N°52 de 2013, Subsidio de Arriendo, el cual introduce una tercera línea de acción inexistente hasta el momento, orientada ya no a la compra o construcción de vivienda, si no que se orienta al arriendo de la vivienda.

En la actualidad, la Política Habitacional chilena se desarrolla hoy en torno a tres ejes estratégicos: 1) ampliar y diversificar el acceso a una vivienda de calidad, 2) promover que ella se inscriba en barrios socialmente integrados, equitativos y sustentables y 3) fortalecer principios de descentralización, participación, desarrollo e inclusión.

## Políticas Públicas de Arriendo de Vivienda

De acuerdo a Stiglitz<sup>12</sup>, existen circunstancias en las cuales se producen fallas de mercado, es decir, cuando no se produce una situación de competencia perfecta entre privados y los recursos no se asignan de manera eficiente (respecto a la valoración de la sociedad), lo que constituye un argumento a favor de la intervención del Estado.

Una de estas fallas de mercado<sup>13</sup> se conoce como “mercado incompleto” y se produce cuando “los mercados privados no suministran un bien o servicio”, aun cuando el costo de suministrarlo sea inferior a lo que los consumidores están dispuestos a pagar.

De acuerdo a Valdés (2015)<sup>14</sup>, en Chile “las familias más vulnerables (identificadas en el quintil I, de acuerdo al instrumento de estratificación social vigente) no observan oferta de viviendas ni de arriendo de propiedades con valores al alcance de sus ingresos (mercados incompletos)”. Este autor señala que las familias vulnerables acceden de manera preferente a apoyos públicos que cubren casi el 100% del valor de la vivienda adquirida, para asegurar su acceso a condiciones habitacionales de adecuado estándar. Pero hasta ese momento el acceso al arriendo de vivienda no se consideraba dentro de la oferta programática de vivienda.

Ante la presencia de esta falla de mercado que afecta a las familias más vulnerables, a quienes además, les resulta difícil acceder al mercado del crédito para la compra de una vivienda por un lado, sumado a la existencia de una oferta pública finita en materia de subsidios habitacionales (destinados principalmente a la compra o construcción de vivienda), se justifica la creación e implementación de herramientas de política pública en materia de vivienda.

Así, el modelo que se propone para mejorar esta falla de mercado consiste en que el Estado, por medio de un subsidio a la demanda “completa” el mercado de arriendo de vivienda para familias vulnerables al proporcionarles a estas familias los recursos necesarios para completar una renta de arrendamiento que les permita acceder a una vivienda en arriendo. Es decir, el subsidio acorta la brecha entre lo que las familias pueden pagar -por un arriendo- y los que los privados están dispuestos a cobrar.

En la siguiente sección se aborda con mayor detalle los aspectos que dieron origen al programa.

### **2.1.2. Descripción y Cuantificación del Problema que da Origen al Programa**

De acuerdo a la revisión documental llevada a cabo y a las entrevistas sostenidas con actores institucionales de MINVU y con expertos en política habitacional, el problema que da origen al subsidio de arriendo es el siguiente:

---

<sup>12</sup> “La Economía del Sector Público” (1986).

<sup>13</sup> También están los bienes públicos, las externalidades, las asimetrías de información, etc.

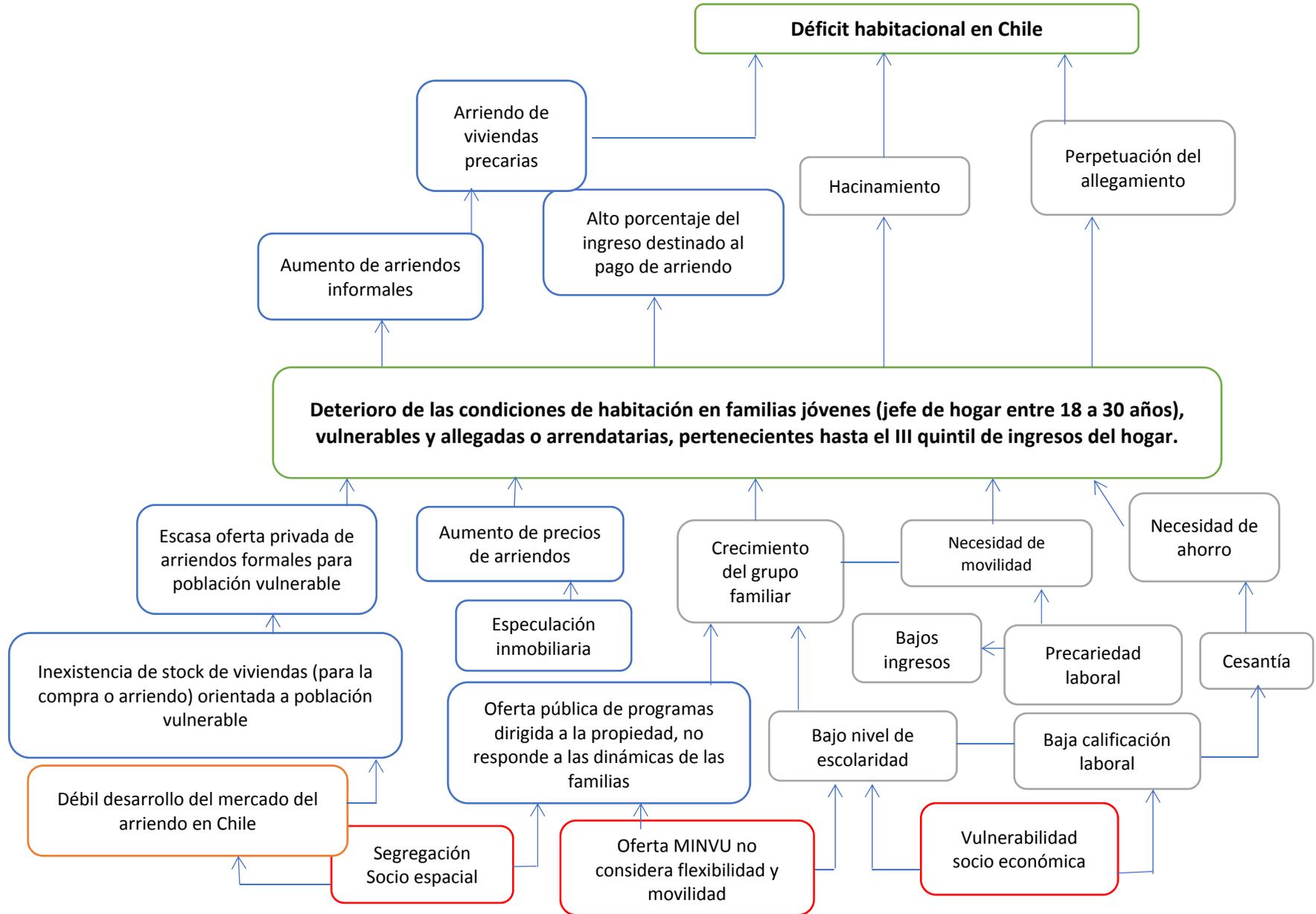
<sup>14</sup> “El Comienzo del Programa Subsidio de Arriendo D.S. N°52”.

*“Deterioro de las condiciones de habitación en familias Jóvenes (jefe de hogar entre 18 a 30 años), vulnerables, allegadas o arrendatarias pertenecientes hasta el III quintil de ingresos del hogar”.*

La ilustración de la página siguiente da cuenta del árbol donde dicho problema se inscribe, donde se presentan, en la parte inferior, tres líneas causales, asociadas a la segregación socio-espacial, una oferta MINVU que hasta el momento no consideraba las necesidades de flexibilidad y movilidad. En la parte superior se señalan los efectos del problema, que en lo medular corresponden al aumento de los arriendos informales y al alto porcentaje del ingreso del hogar destinado al arriendo.

Luego se presenta el diagnóstico a partir del cual se identifica el problema, para terminar la sección sintetizando las causas y efectos identificados a partir del problema.

**Ilustración N°2: Árbol de Problemas Inicial del Programa**



## a) Diagnóstico a partir del cual se identifica el problema

El problema que da origen al subsidio de arriendo se relaciona con factores tales como las dificultades para participar en el mercado formal del arriendo por parte de familias vulnerables jóvenes, las que tienen una mayor participación en el mercado informal de viviendas, las que además tienen algún grado de deterioro, o bien se encuentran en situación de allegamiento. Asimismo, la creación del programa busca constituirse en una solución más flexible que la tenencia en propiedad, para responder a la necesidad de movilidad laboral, a los cambios relacionados con el ciclo de vida de familias vulnerables jóvenes y aliviar su carga financiera destinada a resolver las necesidades de vivienda.

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 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. De esta forma en su origen del programa el año 2013, MINVU<sup>15</sup> 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 jefe de familia tenga hasta 30 años de edad y pertenecientes hasta 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 de familia tenga mayor edad y que cuenten con necesidades de movilidad y flexibilidad habitacional.”*

En la creación del programa de subsidio de arriendo, tal como lo destacan los actores institucionales MINVU entrevistados, y es refrendado por la documentación del programa, se consideraron las recomendaciones 2011 de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (Valdés, 2015). Éstas se plantean en atención a un estudio diagnóstico en Chile, el cual arroja que Chile presenta un desarrollo débil del mercado de arriendo de viviendas, con una participación del arriendo como alternativa de tenencia habitacional del 17% a nivel país, en contraste con el 25% que presentaban los países miembros OCDE al año 2011. Esto cambia en las zonas urbanas de más de un millón de habitantes, en donde la participación del arriendo llegaba al 21%.

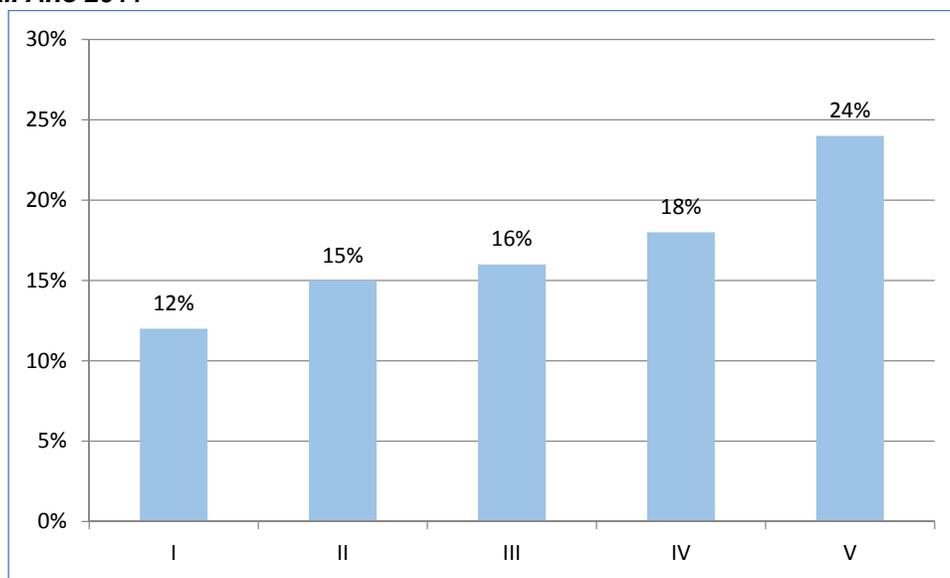
---

<sup>15</sup> MINVU (2013). Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda D.S. N°52.

De acuerdo a Valdés (2015-1), **el escaso desarrollo del arriendo en Chile parece relacionarse con la ausencia de instrumentos y/o incentivos que pudieran potenciar el mercado del arriendo como una alternativa competitiva frente al acceso en propiedad, particularmente entre los segmentos de menores ingresos**, a excepción del programa de Subsidio al Leasing (D.S. N°120 de 1995). Este programa se dirige a sectores medios, permitiéndoles acceder a la oferta privada de viviendas nuevas o usadas, a través de una Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional, con la cual se establece un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Como se indica en el siguiente gráfico, para el año 2011 los sectores de menores ingresos participan del arriendo en menor proporción que los sectores de mayores ingresos, teniéndose que el primer quintil llegaba apenas al 12%, el segundo quintil al 15% y el tercer quintil al 16%<sup>16</sup>. En cuanto a las razones para ello, los expertos señalan que son similares a las que explican el menor acceso a la compra de vivienda por parte de familias de escasos recursos, y que remiten la dificultad para cumplir con los requisitos para ello.

**Gráfico N°1: Porcentaje de Hogares Arrendatarios por Quintil de Ingreso Autónomo Nacional. Año 2011**



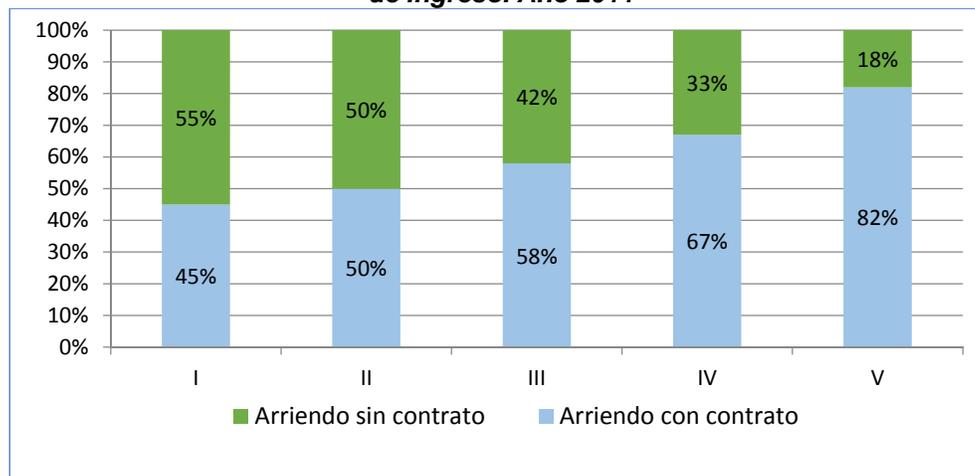
Fuente: CEHU-MINVU en base a datos CASEN 2011 (Valdés, 2015)

Así mismo, **los sectores de menores ingresos no sólo registran una menor participación como arrendatarios, sino que se encuentran más expuestos a enfrentar situaciones de informalidad y precariedad habitacional bajo este régimen de tenencia**. Para el 2011, el 55% de los hogares arrendatarios en el quintil I y el 50% en el quintil II no tenía una relación regulada por contrato, lo que contrasta fuertemente con los grupos de más altos ingresos, con tasas de informalidad menores al 35%<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> CEHU-MINVU en base a datos CASEN 2011. Citado en Valdés, 2015.

<sup>17</sup> Ídem

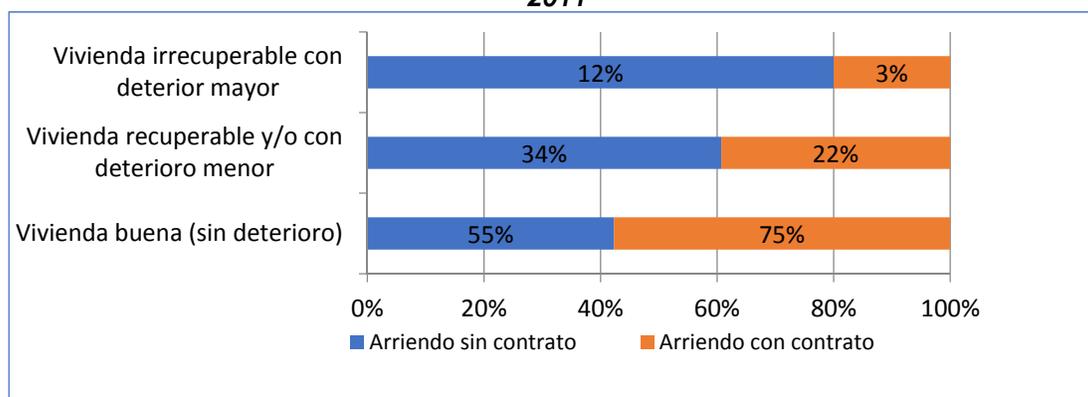
**Gráfico N°2: Porcentaje de Hogares con Arriendo Sin Contrato v/s Con Contrato por Quintil de Ingreso. Año 2011**



Fuente: CEHU-MINVU en base a datos CASEN 2011. Citado en Valdés, 2015.

**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 (como por ejemplo problemas de aislación térmica, deterioro de techos, pisos, sistema eléctrico, etc.). 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<sup>18</sup>.

**Gráfico N°3: Hogares Arrendatarios de Quintiles I y II Según Condición de la Vivienda. Año 2011**



Fuente: CEHU-MINVU en base a datos CASEN 2011. Citado en Valdés, 2015.

<sup>18</sup> Ídem

Al año 2015, **MINVU observa que el acceso a vivienda a través del arriendo es una estrategia que contaba con poco interés de las familias vulnerables.** Como señala Valdés, de acuerdo a datos de la Ficha de Protección Social, entre los quintiles I y II de vulnerabilidad, se registran tres veces más familias allegadas que arrendatarias. Para quienes aspiran a obtener una vivienda en propiedad en el mediano plazo, el allegamiento presenta claras ventajas respecto del arriendo, en la medida que permite generar ahorros y además se ve favorecido en el cálculo de los puntajes de postulación a subsidios. Ello, a pesar de los importantes costos sociales asociados a la cohabitación y el hacinamiento.

En esta misma línea, los resultados de un grupo focal realizado con postulantes no seleccionados del Fondo Solidario de Vivienda en el año 2011 (Valdés, 2015-1) revelaron la existencia de una serie de **barreras subjetivas que desalientan la opción del arriendo** como una alternativa viable entre quienes no disponen de una vivienda propia. En este sentido, entre las opiniones recogidas en dicho grupo focal se destacan tres grandes desventajas asociadas al arriendo:

- El arrendamiento impide o limita las posibilidades de ahorro de las familias (es “un saco roto” o significa “botar la plata a la basura”), postergando el “sueño de la casa propia”.
- El elevado costo económico para las familias tampoco se ve necesariamente compensado con el acceso a una vivienda de mejor calidad respecto a la cual se vivía allegado.
- El arriendo puede generar gastos adicionales para las familias asociados a la mantención y/o reparación de la vivienda.
- Los arrendatarios están expuestos a una profunda incertidumbre e indefensión ante las decisiones de los propietarios/as.

Por otro lado, como **característica positiva del arriendo** se señaló la oportunidad de acceder a viviendas mejor ubicadas, de mayor tamaño y/o con mejor calidad constructiva<sup>19</sup>, en comparación con la menor libertad de elección existente en el modelo de acceso en propiedad (sobre todo en el segmento de vivienda nueva).

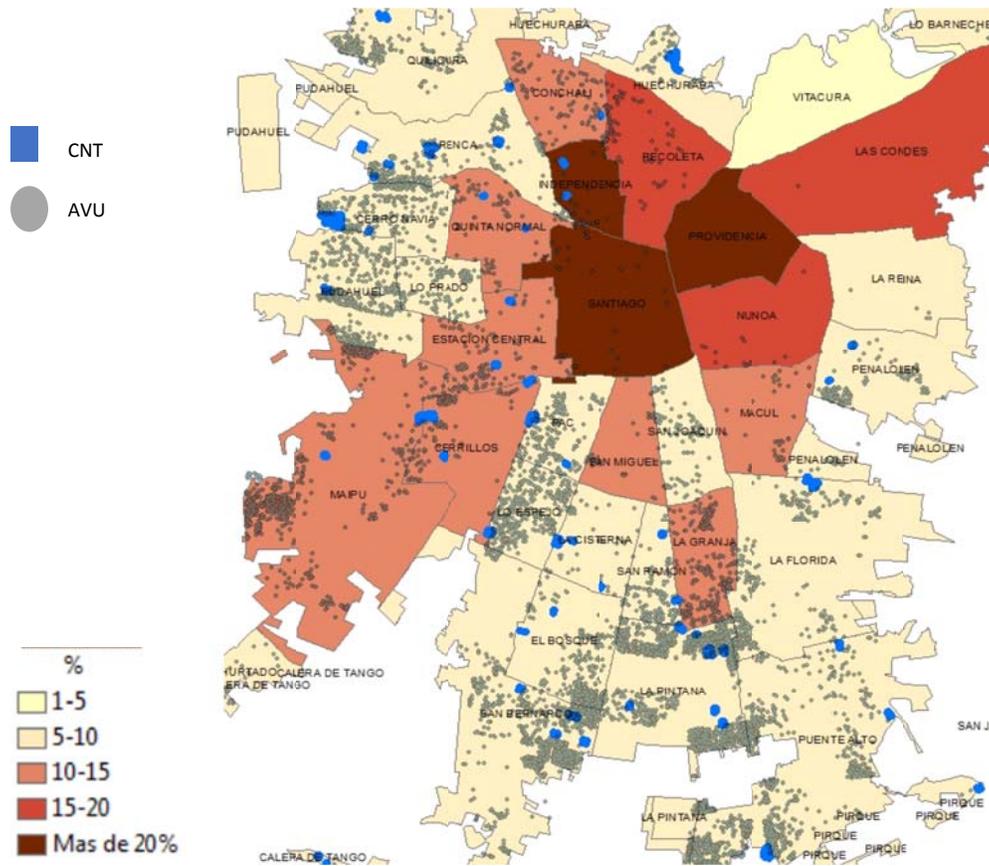
**Un hecho relevante es que la tenencia en arriendo permite que las familias vulnerables consigan acceso a localizaciones centrales.** Por ejemplo, en la Región Metropolitana se observa que los sectores vulnerables que arriendan, acceden a viviendas cuya gran mayoría se localiza en zonas centrales o adyacentes al centro de la ciudad, que es donde se concentran las ofertas de arriendo, como se aprecia en el gráfico a continuación. Esta opción no parece factible a través de los programas de subsidio de vivienda en propiedad, particularmente si se considera la oferta de viviendas nuevas a través de la modalidad de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT), que se concentra en sectores de la periferia urbana. La adquisición de viviendas usadas (modalidad AVC)

---

<sup>19</sup> Si bien esto puede ser un contrasentido respecto a lo que se había señalado como desventaja del arriendo – el hecho de que su elevado costo económico no se vea necesariamente compensado con acceso a vivienda de mejor calidad respecto a la cual se vivía allegado-, se trata de un focus group por tanto es posible que allí se hayan vertido opiniones en un sentido y en otro.

permite algún grado de acercamiento a localizaciones centrales y peri-centrales, pero aun así tiene una muy baja cobertura en zonas del centro histórico de la ciudad.

**Gráfico N°4: Tasa de Arriendo Comunal para Grupos Pertencientes a los Quintiles I y II de Vulnerabilidad (Subsidio para la Vivienda en Gris)**



Fuente: CEHU-MINVU en base a datos FPS. Citado en Valdés, 2015.

Como se indicó al inicio de esta sección, dentro de los aspectos que MINVU tuvo en consideración para abordar las recomendaciones OCDE<sup>20</sup> de forma pertinente, fue la creación de una oferta que respondiera a la necesidad de movilidad laboral de las familias jóvenes y de escasos recursos. **MINVU asume como uno de los supuestos del programa, que los cambios de residencia están fuertemente asociados a los cambios de empleo.**

<sup>20</sup> Caldera, A. (2012). "Building Blocks for a Better Functioning Housing Market in Chile". OCDE. Citado en Razmilic, 2105.

Las personas con más baja calificación laboral<sup>21</sup> y precariedad contractual, referida a tipos de contratos de corta duración y/o estacionales y sin seguridad social, se observan más expuestas a la movilidad laboral, lo cual trae como consecuencia mayor probabilidad de cambios de residencia de acuerdo a los cambios de empleo (Valdés, 2015), esta situación incide directamente en las familias reduciendo o limitando sus posibilidades para cumplir con los requisitos solicitados por los programas habitacionales, tanto aquellos conducentes a la adquisición o construcción de una vivienda como también para arrendar. Esto se refleja en datos de la Superintendencia de Pensiones, los que muestran que durante el periodo 2002-2011, un 24% de trabajadores a plazo fijo y un 11% de trabajadores con contrato indefinido cambió a lo menos una vez de sector productivo. Siguiendo con el segmento de trabajadores a plazo fijo, a su vez, este experimentó una alta movilidad laboral, observándose que un 32% cambió de comuna de trabajo (dentro de la misma región) y cerca de un 15% registró cambios de domicilio laboral entre regiones. Conforme a estos antecedentes, MINVU releva la importancia de disponer de instrumentos que favorezcan soluciones habitacionales más flexibles, considerando los cambios de residencia que experimentan muchas familias vulnerables que buscan acceder a mejores oportunidades laborales.

Se añade a lo anterior, el análisis del presente programa en su primer año de implementación realizado por Slaven Razmilic para el Centro de Estudios Públicos publicado en el año 2015<sup>22</sup>, en donde releva diferencias significativas entre la movilidad residencial y los distintos quintiles de ingreso. De acuerdo al autor, y como se observa en gráfico siguiente, en los 7 deciles de menores ingresos la inmovilidad promedio es de 93,4%. Sólo en los deciles más ricos la proporción que ha permanecido en la misma comuna baja, siendo de 88,3%, 85,0% y 72,5% en los deciles 8, 9 y 10, respectivamente. De cualquier forma, para el autor no hay certeza de causalidad, es decir, si el cambio de residencia se da porque los ingresos son altos (movilidad hacia comunas que ofrezcan mejor calidad de vida una vez que se tienen los recursos para pagar el costo de vivir en ellas), o bien que los ingresos aumentan porque se produjo el cambio residencial (moverse para aprovechar oportunidades laborales, como se indicó anteriormente). En este punto, Razmilic indica que el análisis de la matriz origen-destino posible de construir con los datos de CASEN no ofrece indicios claros de movimientos significativamente mayores hacia comunas donde el mercado laboral haya sido especialmente dinámico hasta el 2013, ni tampoco un movimiento mayoritario hacia comunas que ofrezcan mejores servicios y conectividad<sup>23</sup>. A juicio del experto, otro elemento que puede estar incidiendo en la mayor movilidad observada en deciles de más altos ingresos es que en estos segmentos es más frecuente que hogares jóvenes puedan vivir de manera independiente y opten por arrendar en una primera etapa. En cambio, en familias más

---

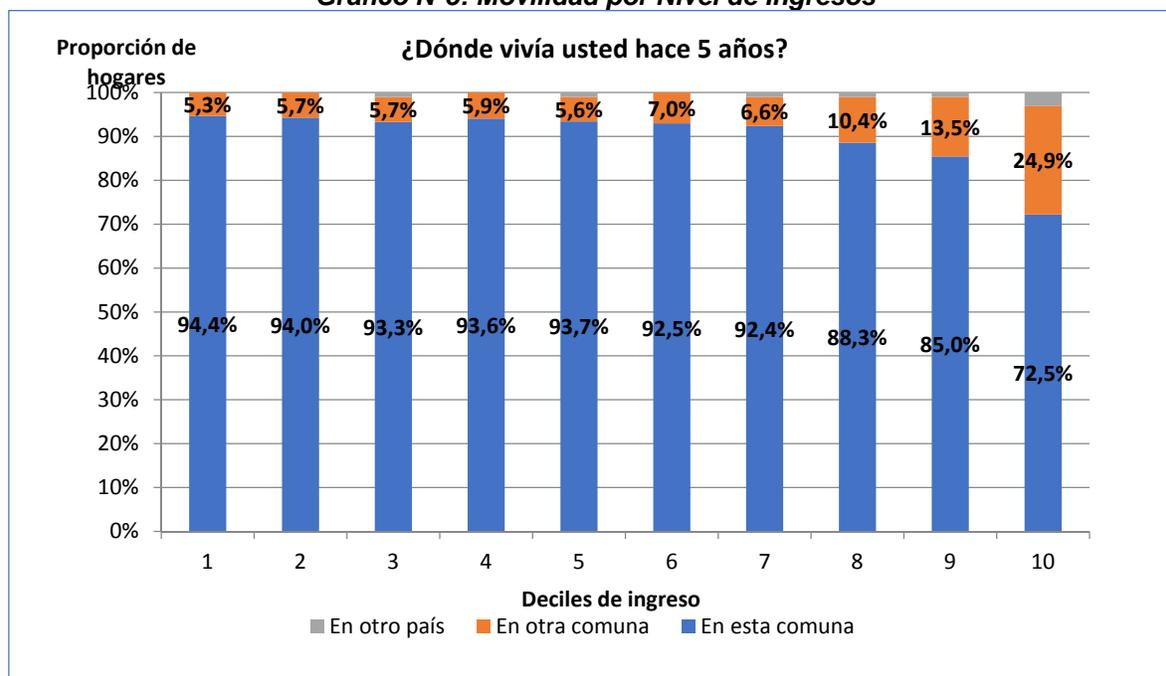
<sup>21</sup>De acuerdo al Servicio Nacional de Capacitación y Empleo 2003. Calificación laboral implica: (1) Capacidad adquirida para realizar una tarea o desempeñar un puesto de trabajo satisfactoriamente. Por lo general, el término se refiere a una capacidad teórico – práctica; (2) “Conocimientos y calificaciones necesarias para realizar tareas de un empleo dado” (Concepto definido por la Organización Internacional del Trabajo - OIT). SENCE (2003). “Glosario de técnico de términos”. Ministerio del Trabajo.

<sup>22</sup> Razmilic, S. (2015). “Subsidio al arriendo: primeros resultados y pasos a seguir”. Centro de Estudios Públicos.

<sup>23</sup> Razmilic, S. (2015): “Para este tipo de análisis y a este nivel de desagregación, el marco muestral de CASEN no es lo suficientemente grande ni representativo, por lo que de todos modos, de haber encontrado flujos origen-destino sobresalientemente frecuentes, éstos tampoco habrían sido evidencia suficiente”.

vulnerables se observan mayores tasas de allegamiento de hogares jóvenes, lo que, por definición, implica que se mantienen en la misma comuna de origen.

**Gráfico N°5: Movilidad por Nivel de Ingresos**



Fuente: Razmilic, S. (2015) en base a la encuesta CASEN 2013.

De lo anterior se desprende que la asimetría en los grados de movilidad por nivel de ingreso plantea desafíos que se tienen que abordar a través de la oferta pública. En particular, si se conjuga un escenario en que, por un lado, existen grupos que acceden mayoritariamente a vivienda en propiedad (subsidiada, heredada o cedida), que tienen poca movilidad y bajos ingresos; y por otro, se presentan estratos donde el arriendo es una opción relativamente más frecuente y donde los ingresos y la movilidad son mayores.

Otro elemento relevado por MINVU (Valdés, 2015-1) para la apertura del programa, son las características de las familias jóvenes, en las que se observan diferentes expectativas de permanencia habitacional de acuerdo a la edad del jefe/a o responsable principal de la vivienda, y donde el arrendamiento emerge como una opción potencialmente atractiva. De acuerdo a los antecedentes reportados por la Encuesta Panel de Vivienda 2010 del MINVU para cuatro ciudades del país (Gran Santiago, Gran Valparaíso, La Serena-Coquimbo y Temuco-Padre Las Casas)<sup>24</sup>, las expectativas de permanencia habitacional, es decir, quienes desean mantenerse en la misma vivienda al momento de la aplicación de la encuesta, varían según la edad del jefe/a o responsable principal de la vivienda. Mientras la mayoría de entrevistados/as adultos declara que seguirá residiendo para siempre en la misma vivienda que actualmente habita (sobre el 40% entre jefes/as de 30

<sup>24</sup> Citada en Valdés, 2015.

a 44 años y más del 70% entre jefes/as de 45 y más años), la expectativa predominante entre los jefes/as menores de 30 años, es que no continuarán ocupando la misma vivienda por un periodo superior a 4 años, lo cual solo refleja la expectativa de permanencia en la misma vivienda con independencia de la tenencia de la misma.

A partir de lo anterior, se asume que las expectativas de permanencia habitacional están fuertemente condicionadas por el actual esquema de incentivos hacia la tenencia en propiedad de la oferta pública en materias de vivienda. Las diferencias observadas permitieron al MINVU definir el programa de subsidio al arriendo como un modelo más adecuado para responder a las posibles necesidades de movilidad residencial que pueden tener las familias vulnerables más jóvenes, en el origen del programa.

Además, las familias jóvenes con menos ingresos, en general se caracterizan por ser grupos menos numerosos, lo que implica una demanda por soluciones de menor tamaño. Según los datos observados por MINVU, el número medio de integrantes del grupo familiar oscila según la edad del jefe/a de hogar. En hogares conducidos por jefes/as menores de 30 años, el promedio de miembros es inferior a 3, cifra que se incrementa en años posteriores para estabilizarse en torno a los 3,9 integrantes promedio entre los 40 y 59 años. A contar de los 60 años, en tanto, la curva empieza a descender, para caer a un número medio de 2,9 integrantes una vez que el jefe/a ha cumplido los 60 años. Estos son los antecedentes generales que MINVU considera para definir la población objetivo a saber, aquellas familias entre 18 a 30 años pertenecientes hasta el tercer quintil de ingreso al inicio del programa (Valdés, 2015-1).

Por otra parte, se observa como un elemento relevante para los actores institucionales MINVU, expertos y la OCDE la carga financiera para resolver el problema de la vivienda en familias de escasos recursos. El costo de la vivienda constituye el ítem de gastos más alto del presupuesto familiar y representa una alta carga financiera para las familias de bajos ingresos de muchos países. En promedio, en los países de la OCDE (2012) cerca de 15% de los arrendatarios y 10% de quienes están pagando una hipoteca (dividendo) gastan más de 40% de su ingreso disponible en vivienda. El porcentaje es mayor para quienes perciben ingresos bajos: en Chile para el año 2017, el 20% de los hogares más pobres gasta 34,7% de sus ingresos en arriendo de vivienda. Chile se encuentra al nivel de Croacia, Grecia, Portugal, España, el Reino Unido y Estados Unidos, en donde más de la mitad de las familias en el quintil más bajo de la distribución de ingresos, gastan más del 40% de su ingreso disponible en arriendo<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Salvi del Pero, A. et al. (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

**Cuadro N°5: Arriendo v/s Ingreso de los Hogares por Quintil de Ingreso Autónomo del Hogar. 2017  
(en pesos 2017)**

	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Quintil 4	Quintil 5	Promedio
Arriendo Promedio	143.365	161.167	188.727	208.697	304.754	217.912
Ingreso Promedio del Hogar	413.013	638.813	853.349	1.126.685	2.599.394	1.127.985
% Arriendo/Ingreso	34,7%	25,2%	22,1%	18,5%	11,7%	19,3%

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2017.

Lo anterior es relevante ya que se recomienda como criterio de la banca privada para el otorgamiento de un crédito hipotecario (Razmilic, 2015), no destinar más del 25% de los ingresos familiares en gastos de arriendo<sup>26</sup>. Esto no tiene directa relación con el problema social pero sí con el mercado inmobiliario, y se condice con las tasas de riesgo que la banca privada considera como requisitos para otorgar un crédito hipotecario. Llegar al 35% tiene que ver con el umbral de ingresos que buena parte de los bancos aplicaba en teoría, a la hora de conceder o comprar hipotecas. De acuerdo a la literatura, dichas prácticas originaron la crisis de 2007 y 2008<sup>27</sup>. Por tanto, adquiere vital importancia asegurar un porcentaje destinado a vivienda que no supere el 25% de los ingresos, situación que afecta a las familias de menores ingresos.

A propósito de lo anterior se observa, **después del primer año de aplicación del programa, que se logra disminuir la carga financiera de los hogares beneficiados por el subsidio de arriendo** (Razmilic, 2015). En promedio el 41,8% del ingreso familiar del beneficiario se destinaba al arriendo mensual y con la entrega del copago comprometido por familia queda en promedio en 17,1% del ingreso familiar, es decir por debajo del umbral del 25% que se considera como carga máxima para efectos de optar a un crédito hipotecario, logrando disminuir la carga financiera destinada a la vivienda.

A partir de lo anterior, la OCDE recomendó a Chile en el año 2012 la creación de un subsidio de arriendo y focalizar el subsidio de clase media para integrarlo a proyectos con viviendas sociales y fomentar la integración social a través de la creación de barrios mixtos (Razmilic, 2015), además de eliminar exenciones tributarias como el D.F.L. N°2, entre otras propuestas, con el fin de diversificar las opciones de tenencia de viviendas y otorgar una solución más flexible y adaptada a la población objetivo.

Sumado a lo anterior en las entrevistas a actores institucionales MINVU se determinó la población objetivo, considerando el segmento de familias vulnerables de rango etario joven, las cuales se definen para efectos de este programa con jefes/as de hogares entre 18 y 30 años pertenecientes hasta el tercer quintil de ingreso, con mayores expectativas

<sup>26</sup> Esta cifra proviene de una herencia estadounidense que data del año 1969, cuando el senador Edward Brooke, fijó en 25% de la renta como el máximo que una persona con necesidades debía pagar por el alquiler de vivienda social, lo que más tarde, en 1981, el Congreso elevó hasta 30%.

<sup>27</sup> La crisis financiera del 2008

[https://www.bbc.com/mundo/noticias/2011/01/110127\\_economia\\_eeuu\\_crisis\\_evitable\\_jrg](https://www.bbc.com/mundo/noticias/2011/01/110127_economia_eeuu_crisis_evitable_jrg) revisado a noviembre del 2018.

de movilidad residencial en situación de allegamiento y/o en hacinamiento, y a la variación del tamaño de su grupo familiar.

Se observa en lo dicho por (ex) Ministro de Vivienda y Urbanismo Rodrigo Pérez al momento de lanzar al programa:

*“Con estos antecedentes y considerando las buenas prácticas internacionales en el apoyo al arriendo como solución habitacional, nos propusimos crear un modelo más adecuado para responder a las demandas de movilidad social, laboral y habitacional de las familias más jóvenes”<sup>28</sup>.*

Dada la evidencia anterior y la información secundaria del programa que complementa las entrevistas realizadas se desprende el siguiente problema central que dio origen al programa:

A continuación se ilustra el Árbol del Problema inicial del programa que recoge estos elementos, además de las características que presenta la población objetivo inicial del programa. Se han identificado dos principales líneas causales: 1) Características de la oferta pública y privada de viviendas en un contexto de segregación socio espacial. 2) Características de la población objetivo original.

## **b) Síntesis de causas y efectos identificados a partir del problema**

A continuación se presentan las causas que dan origen al problema, para luego dar cuenta de sus efectos.

### **i. Causas que dan origen al problema**

Como hemos señalado, entre las causas se identifican tres grupos: aquellas asociadas a la segregación socio-espacial, una oferta MINVU que no considera las necesidades de flexibilidad y movilidad y la vulnerabilidad social de los hogares. A continuación se explicita en qué consiste cada una de ellas.

#### **• Segregación socio-espacial**

La segregación residencial puede definirse, en términos generales, como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> En publicación web: MINVU lanza inédito subsidio de arriendo para familias jóvenes. En [http://www.minvu.cl/opensite\\_det\\_20131210140304.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_det_20131210140304.aspx)

<sup>29</sup> Rodríguez, J; Arriagada, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. Revista EURE, Vol XXX, n° 89, 5 – 24

Es en la ciudad donde la segregación socio espacial se manifiesta de manera significativa, principalmente por medio de la separación espacial entre las áreas residenciales de grupos de altos ingresos y las áreas residenciales de población en condición de pobreza. Los patrones de ocupación residencial del suelo urbano son resultado de la planificación urbana basada en la separación espacial de actividades. La acelerada urbanización en las ciudades de Latinoamérica ha desbordado la capacidad para responder con buen equipamiento y servicios urbanos por parte de los gobiernos locales y centrales<sup>30</sup>.

En algunos casos, estos patrones han sido resultado de algunas intervenciones en la ciudad, como la renovación urbana que genera un proceso de gentrificación del centro histórico, el cual aleja a los habitantes pobres de este sector, siendo reemplazados por habitantes de altos ingresos.

En el contexto de Chile, la segregación socio espacial se refuerza por medio de las acciones del Estado, ya que la política habitacional no ha estado enfocada en el desarrollo de la infraestructura urbana necesaria en los conjuntos de vivienda social ubicados en las periferias (tales como áreas de esparcimiento, servicios de educación, salud, comercio, conectividad y transporte público, etc.). Actualmente, es evidente que la producción masiva de vivienda social y su localización periférica en zonas con escasos servicios y espacios públicos han derivado en procesos de segregación residencial y un deterioro de la calidad de vida de las personas.

En efecto, **en el país la tenencia en arriendo según cifras de la OECD<sup>31</sup>, en comparación a otros países miembros de la misma, es una de las más bajas y está concentrada mayoritariamente en los segmentos de mayores ingresos.** En paralelo, Chile tiene la segunda más baja tasa de movilidad residencial, lo que se relaciona a los altos índices de segregación socio espacial; y una movilidad escasa que se concentra, en los quintiles más ricos en donde el arriendo es más frecuente. Los datos que entrega la OECD para Chile evidenciaron el déficit habitacional que existía en el país previo a la implementación de una nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU 2013).

A partir de lo anterior, se puede señalar que el déficit habitacional ha ido en aumento y se observa que la cantidad de familias allegadas que comparten distintas viviendas o cuartos en un mismo terreno, creció de 5,2% en 2009 a 6,6% en 2011<sup>32</sup>.

- **Oferta MINVU no considera flexibilidad y movilidad**

Este planteamiento surge del considerando N°1 del D.S. N°52 que señala: “MINVU no contempla programas habitacionales destinados a resolver adecuadamente los requerimientos de flexibilidad y movilidad habitacional de las familias destinatarias de sus programas”.

---

<sup>30</sup> Díaz, Cristóbal. (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 (2014-2015). Tesis presentada para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano

<sup>31</sup> Ver OECD. 2012. OECD Economic Surveys: Chile 2012. OECD Publishing.

<sup>32</sup> Plataforma Urbana. 2012

El crecimiento de la vivienda en propiedad se entiende a partir del efecto de las políticas de vivienda que se han venido implementando en Chile, así como a la creciente urbanización informal y al 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<sup>33</sup>.

En efecto, **en los últimos años los precios de los arriendos se han disparado en el país**, dificultando el acceso a la vivienda, y los más afectados han sido los sectores económicos más vulnerables. Según López y Herrera (2018)<sup>34</sup> el déficit nacional de vivienda se sitúa en más de 450.000 hogares hoy en día. Los datos evidencian que la causa del encarecimiento de los arriendos está relacionada a la creciente concentración de la propiedad de vivienda adquirida para fines de renta, como sustituto del sistema de pensiones, y por fondos de inversión (incluyendo AFP), con cobros de arriendo que aseguran rentabilidad a esas inversiones. En este sentido, el tamaño y calidad de la vivienda se orienta a las del inversionista y no en satisfacer las necesidades habitacionales de las familias.

Entre 2009 y 2015 el precio promedio de arriendos en zonas urbanas aumentó en un 31,2% (de 5,8UF a 7,7UF). En el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS), el incremento fue de un 18% (de 7,3UF a 8,6UF). En la zona norte del país (comunas de Iquique y Antofagasta), el aumento fue de 99%, muy por encima del promedio nacional, con un salto desde 5,9UF a 11,8UF. Estos datos se condicen con la existencia de un mercado cada vez más orientado a satisfacer las necesidades de rentabilidad de quienes invierten en vivienda, y menos pensado en satisfacer las necesidades de los hogares que necesitan vivienda para vivir, específicamente las familias más vulnerables del país.

Como resultado de lo anterior, en Chile se generó una creciente concentración de la propiedad de la vivienda para fines rentistas y cobros de arriendo cada vez más altos para asegurar rentabilidad de inversión.

- **Vulnerabilidad social de los hogares**

Se puede señalar que el bajo nivel de desarrollo del arriendo en Chile en su política habitacional dice relación con la ausencia de instrumentos – más allá del Programa de Leasing- que busquen fomentar y desarrollar subsidios orientados a que las familias puedan participar de este mercado<sup>35</sup>.

Entre los segmentos de menores ingresos el porcentaje de familias que tienen acceso a viviendas de arriendo es bajo y solo alcanza el 12%<sup>36</sup>, ya que éste es proporcional al nivel de ingreso de los hogares. Esto tiene directa relación con el nivel educacional de este

---

<sup>33</sup> Razmilic, S. 2015. Subsidio al arriendo: primeros resultados y pasos a seguir. CEP.

<sup>34</sup> López, E; Herrera, N. 2018. Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. CIPER Chile.

<sup>35</sup> Valdés, Álvaro. 2015-2. Propuesta Plan Estratégico Programa de Subsidio de Arriendo.

<sup>36</sup> Ver datos en CEHU-MINVU 2015.

grupo social, así como las oportunidades de empleo al que puedan acceder según sus calificaciones laborales.

## **ii. Efectos que produce el problema**

Por otro lado, el problema analizado, genera los efectos de:

- **Aumento de arriendos informales**

El aumento de los precios en los arriendos, ha contribuido a que se generen formas de arriendo informales, es decir, que no están regidas por un contrato que proteja los derechos de las personas que habitan la vivienda en arriendo. En este sentido, los sectores vulnerables son los que se han visto expuestos a la necesidad de entrar en este tipo de mercado de arriendos informales. Esto conlleva a que los segmentos con menores ingresos tengan que enfrentar situaciones de precariedad habitacional bajo este régimen de tenencia<sup>37</sup>. Además, el arriendo informal entre familias vulnerables, se asocia frecuentemente al acceso a soluciones de bajo estándar material, y susceptibles a experimentar procesos agudos de deterioro en el corto plazo.

- **Alto porcentaje del ingreso del hogar destinado al arriendo**

Finalmente, otro de los efectos que se ha visualizado en el problema dice relación con los altos costos de los arriendos, por lo que las familias más vulnerables deben destinar un gran porcentaje de sus ingresos hacia el arriendo. Según la OECD se recomienda que los hogares no destinen más del 30% de sus ingresos mensuales hacia el pago de arriendo, ya que más de esto no permite la capacidad de ahorro de las familias.

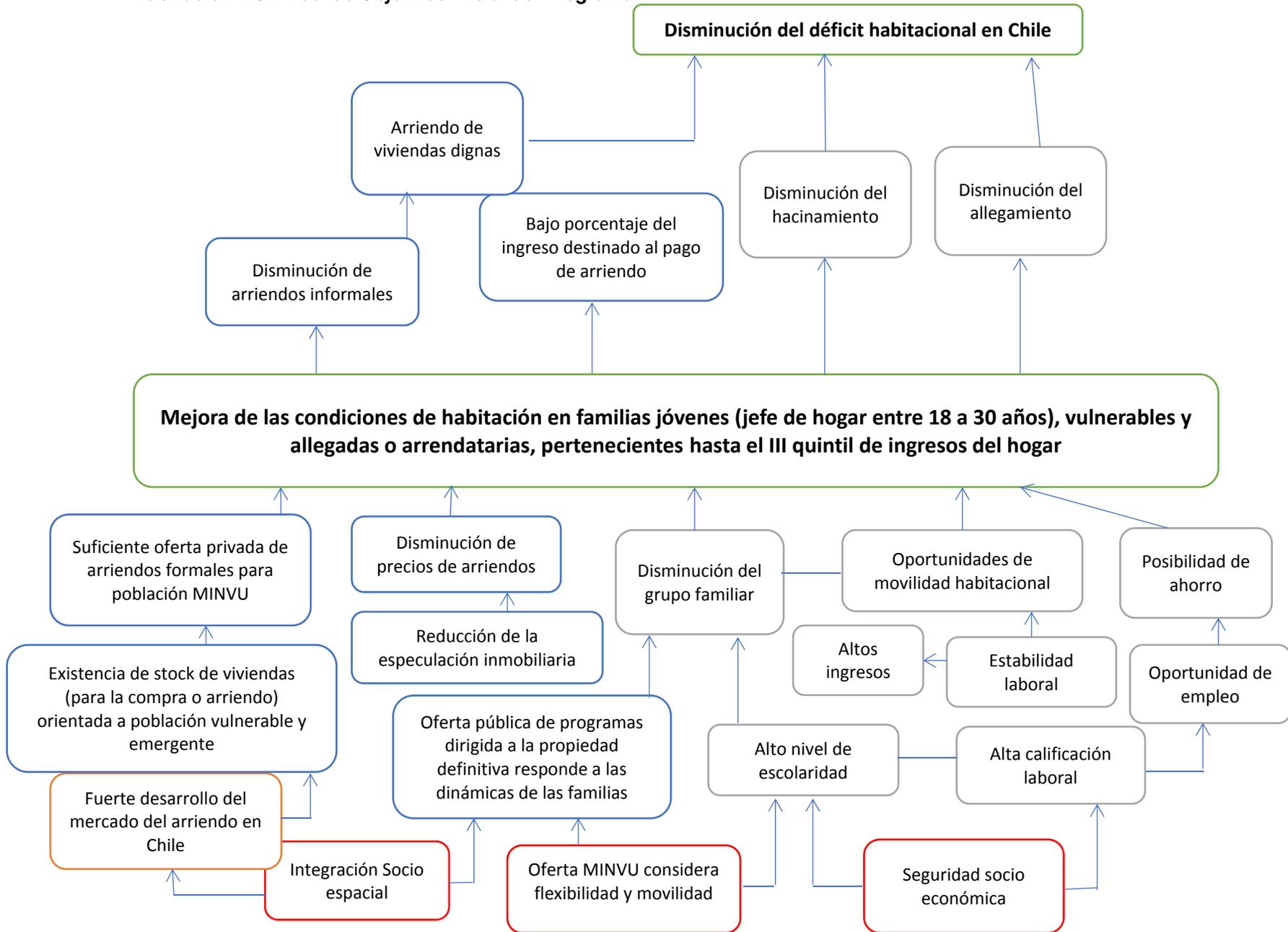
## **c) Árbol de objetivos**

A partir del árbol del problema, es posible construir el árbol de objetivos del problema que da origen al programa, al cual se presenta a continuación:

---

<sup>37</sup> Valdés, Álvaro. 2015-2. Propuesta Plan Estratégico Programa de Subsidio de Arriendo.

**Ilustración N°3: Árbol de Objetivos Inicial del Programa**



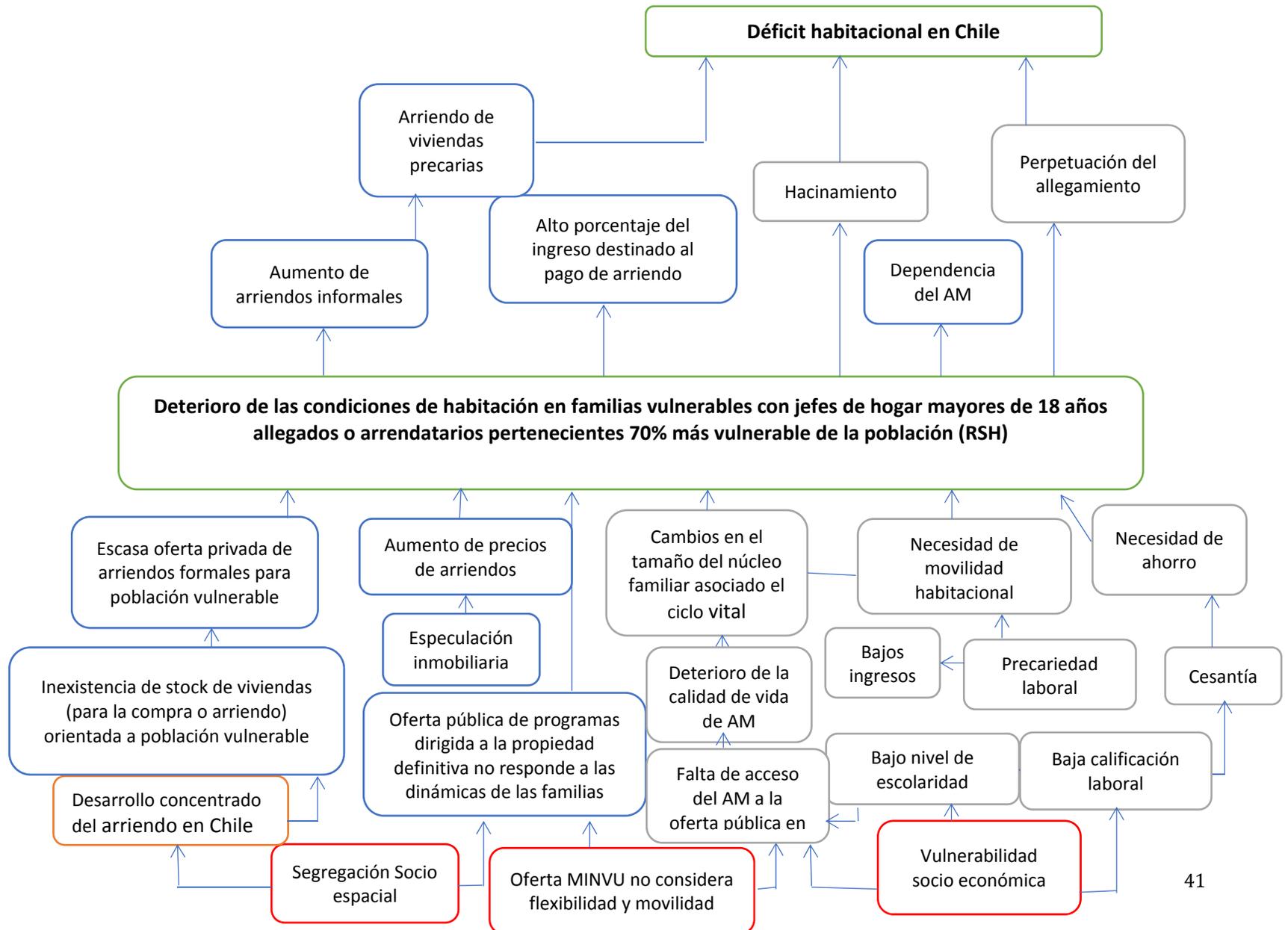
### **2.1.3. Descripción y Cuantificación del Problema Actual que Aborda el Programa**

En base a la información revisada y las entrevistas realizadas, es posible señalar que el **problema actualizado** es el siguiente:

“Deterioro de las condiciones de habitación en familias vulnerables, con jefes de hogar mayores de 18 años, allegados o arrendatarios pertenecientes 70% más vulnerable de la población (RSH)”.

A continuación se presenta el árbol donde este problema se inscribe, para luego dar cuenta del diagnóstico actualizado del problema, y finalizar la sección presentando el árbol de objetivos actual del programa.

**Ilustración N°4: Árbol del Problema Actualizado**



## a) Diagnóstico actualizado del problema

Dado que el Subsidio de Arriendo constituyó el primer programa de su tipo<sup>38</sup>, tuvo en sus comienzos una implementación acotada, limitada por el tope de edad para postular<sup>39</sup>. Sin embargo, al levantar dicha restricción, se da cuenta de que la mirada sobre el problema se amplía, dando cabida a otros segmentos etarios.

De esta manera, tal como se aprecia al revisar los cambios en el marco legal del programa, inicialmente en el año 2014, el subsidio se dirigía a familias jóvenes, con un jefe de hogar -o postulante- no mayor de 30 años, pertenecientes hasta el tercer quintil de vulnerabilidad, y con capacidad de realizar pagos destinados a un arriendo. Posteriormente, en el llamado del año 2015, dado que otras familias también jóvenes, no podían postular a este beneficio, se amplía la edad de postulación hasta los 35 años. Ya a fines de 2015 se elimina completamente este criterio de postulación en relación a la edad. Actualmente, el único criterio de postulación es ser mayor de 18 años, el cual se encuentra vigente desde el año 2016 hasta la actualidad.

Por otra parte, dada la existencia de un grupo de adultos mayores provenientes de los dos quintiles de ingresos más bajos, que no estaban siendo incluidos en los programas de vivienda social, y a partir de diversos análisis y diagnósticos realizados desde el SERVIU (2015, 2016), se implementó un llamado especial piloto en las regiones de O'Higgins, Biobío y La Araucanía. En este sentido, más que constatar un nuevo problema, este llamado especial responde al problema de los adultos mayores de menores ingresos, al bajar el requisito de ingreso mínimo para postular (3,8UF en vez de 7UF) y al mismo tiempo aumentar el monto del subsidio (de 170UF a 185UF-195UF).

Ahora bien, en los últimos años, de acuerdo a la Comisión de Estudios Habitacionales y Urbanos<sup>40</sup> (CEHU, 2013), tanto en Chile como en el resto de los países de América Latina y el Caribe, se ha potenciado la propiedad de las viviendas. En este sentido, la incorporación de un subsidio enfocado al arriendo ha permitido que el Estado comience a promover otro tipo de soluciones habitacionales, contribuyendo a la oferta pública que busca disminuir el déficit habitacional, el allegamiento y fomentar una buena localización en la ciudad. La definición de déficit habitacional en el país se encuentra asociada a la necesidad de mejoramiento de la calidad de las viviendas y, por otro lado, a requerimientos de nuevos espacios que permitan mejores condiciones de habitación a aquellas familias que se encuentran en situación de allegamiento y/o hacinamiento. Por ello, la política de arriendo fue diseñada para responder a las necesidades que enfrentan las familias que se encuentran en los primeros tres quintiles de ingreso.

El programa de Subsidio de Arriendo se entiende dentro del contexto de inclusión de Chile a los países de la OECD en el año 2010. En ese contexto, se hace necesario observar las experiencias internacionales, con el fin de alcanzar los estándares de la política

---

<sup>38</sup> Si bien desde el año 1995 existe el Programa de Leasing Habitacional.

<sup>39</sup> Valdés, Álvaro (2015-2). "Propuesta Plan Estratégico Programa de Subsidio de Arriendo"

<sup>40</sup> CEHU (2013), "Revisión de Experiencias Extranjeras", citado de las Estadísticas de la UE Sobre la renta y las Condiciones de Vida, abreviado como EU-SILC.

habitacional de las ciudades de los países miembros de la OECD (ver detalles en [Anexo 6](#)).

A partir del análisis de la experiencia internacional en países de la OECD y según los resultados de las evaluaciones del programa, se han ido realizando modificaciones que buscan mejorar la adecuación del subsidio a la población objetivo. A partir de diciembre de 2015, entre otras modificaciones, se elimina el tope de límite de edad, permitiendo que las familias postulen independiente de la edad del jefe de hogar (con un mínimo de 18 años exigido a quien postula).

Otro hito es el llamado especial (piloto) dirigido a Adultos mayores el año 2016, que a pesar de poder postular al llamado regular una vez que se levanta el límite de edad tenía otras barreras de acceso. Es por esto que se utiliza la herramienta de “llamado especial”, la cual se repite el 2017.

La población adulto mayor representa el 12% de la población de Chile de acuerdo al Censo 2017. En esta población la “vivienda es un bien material altamente relevante, incluso como un logro material importante en sus vidas. Tiene un rol gravitante en el tiempo vital de estas personas, pues se recrean menos fuera de la vivienda, realizan menos actividad social y en general, pasan mucho tiempo en ella en comparación con las personas de otras edades” (PULSO; 2007: 6, citado en Hevia, 2013). De acuerdo al MINVU cerca del 51% de los adultos mayores no son propietarios de una vivienda y quienes lo son muchas veces habitan espacios deteriorados y/o que requieren adecuación para los requerimientos funcionales y espaciales propios de esta la etapa de vida (PULSO; 2007:10, citado en Hevia, 2013).

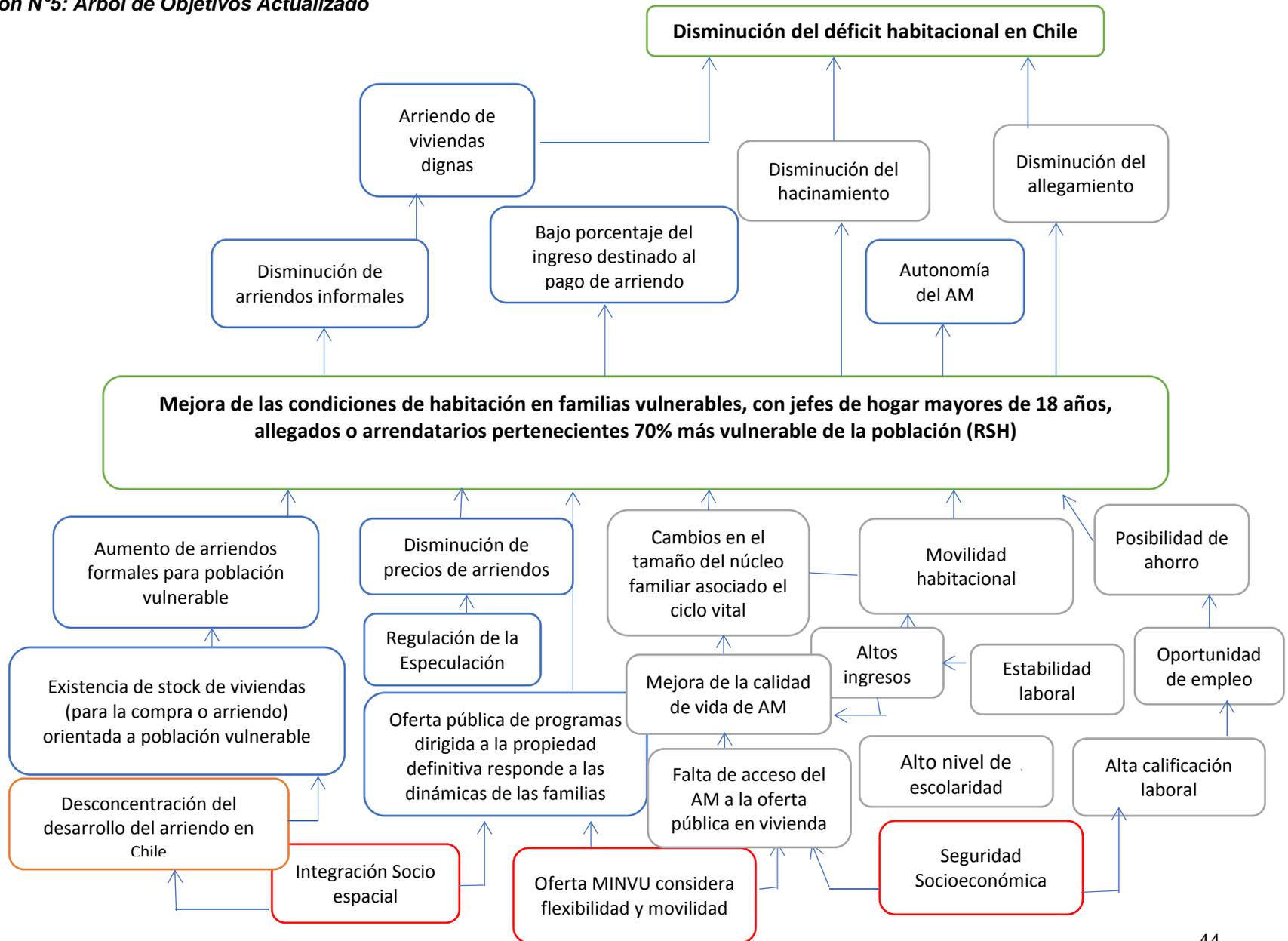
Por tanto, la diversificación de la oferta programática hizo que desde el año 2016 se ampliara, sin límite la edad de postulación, así como se implementa la apertura de un llamado especial para adultos mayores.

En entrevistas con actores institucionales MINVU se indica que en el proceso de discusión anual sobre las características de cada programa y en coherencia con el Plan Estratégico de Gestión e Inversión Regional (PEGIR), desde el SERVIU se identificó como población objetivo con necesidades específicas a los adultos mayores. En específico, se indica que fue el SERVIU de la Región de la Araucanía quien relevó el tema, lo cual es coincidente con los datos demográficos, en donde dicha región es la que presenta el porcentaje más alto de adultos mayores llegando al 13%, lo cual es más alto que el dato nacional antes indicado.

## **b) Árbol de objetivos actual**

En correspondencia con el árbol de problemas actualizado presentado en páginas anteriores, el árbol de objetivos actual del programa se presenta la página siguiente:

**Ilustración N°5: Árbol de Objetivos Actualizado**



#### 2.1.4. Análisis del Problema Actual y su Posicionamiento en el Contexto de la Política Pública Habitacional

El Subsidio al arriendo constituye un aporte a la política pública habitacional, en la medida en que ofrece un servicio que ningún otro programa ofrece. Sin embargo, si bien el Subsidio al Arriendo aporta una opción innovadora para acceder a vivienda con apoyo del Estado, se mantienen algunas características de la política habitacional tradicional chilena. Entre éstas encontramos:

- **El rol subsidiario del Estado**, que en este caso se traduce en la consideración del arriendo como un asunto en que el problema se resuelve entre privados y caso a caso, y al cual el Estado aporta proveyendo un *voucher* a la demanda para cerrar la brecha entre el precio del arriendo y la disponibilidad a pagar.
- **La no consideración de un subgrupo importante dentro de la población objetivo, que corresponde a quienes tienen ingresos informales.** Ello podría ser posible en la medida en que se consideren otras modalidades para acreditar compromiso con el pago, por ejemplo, la disposición de un ahorro previo, al modo del programa Alquiler se puede, de Argentina, que revisaremos en una sección posterior de este informe sobre *Experiencias Internacionales de Subsidios de Arriendo*.

Más allá de lo anterior, en el contexto de la política actual el programa de importancia emergente, dado que, como podemos observar a partir del siguiente cuadro, comparativamente, el programa supone un gasto menor al de los programas orientados a la adquisición, si se consideran de manera agregada, y ha entregado menos subsidios.

**Cuadro N°6: Comparación del Monto de Subsidios de Vivienda**

	<b>Subsidio de Arriendo (D.S. N°52)</b>	<b>Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49)</b>	<b>Habitabilidad Rural (D.S. N°10)</b>	<b>Leasing Habitacional (D.S. N°120)</b>	<b>Sistema Integrado de Subsidios (D.S. N°1)</b>	<b>Programa de Integración Social y Territorial (D.S. N°19)</b>
Descripción	Subsidia el arriendo de una vivienda	Subsidia la adquisición o construcción de una vivienda nueva o usada, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales.	Subsidio que permite mejorar las condiciones de habitabilidad de familias que viven en zonas rurales y localidades urbanas de menos de 5.000 habitantes.	Subsidio que permite acceder a viviendas nuevas o usadas de hasta 2.000 UF, por medio de una sociedad inmobiliaria de leasing habitacional con la que se celebra un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.	Subsidia la adquisición o construcción de una vivienda nueva o usada, con o sin crédito hipotecario en sectores medios	Subsidio habitacional o complementario al existente, destinado a financiar la adquisición de una vivienda económica que forme parte de un conjunto habitacional, que cumpla requisitos establecidos en el reglamento.
Grupo objetivo	Familias allegadas o arrendadoras que puedan costear una parte de un arriendo de vivienda.	Familias sin vivienda, que viven en situación de vulnerabilidad social. Este apoyo del Estado permite adquirir una vivienda (casa o departamento) nueva o usada, sin crédito hipotecario en sectores urbanos o rurales.	Familias que viven en zonas rurales y localidades urbanas de menos de 5.000 habitantes. Reconoce las particularidades culturales, geográficas y productivas de estos territorios y de quienes residen en ellos.	Personas que pueden pagar un arriendo, pero que no tienen capacidad de generar ahorro suficiente para postular a otros sistemas de subsidio habitacional.	Familias de sectores medios que no son propietarias de una vivienda, que tienen capacidad de ahorro y posibilidad de complementar el valor de la vivienda con recursos propios o crédito hipotecario. Permite adquirir una vivienda nueva o usada, en sectores urbanos o rurales, y establece tres opciones para los grupos familiares.	Familias vulnerables y de clase media, que buscan adquirir su primera vivienda con apoyo del Estado, ya sea que cuenten con subsidio habitacional para comprar una vivienda y no lo han podido aplicar, como también familias sin subsidio, pero que cumplen con los requisitos de postulación.

	<b>Subsidio de Arriendo (D.S. N°52)</b>	<b>Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49)</b>	<b>Habitabilidad Rural (D.S. N°10)</b>	<b>Leasing Habitacional (D.S. N°120)</b>	<b>Sistema Integrado de Subsidios (D.S. N°1)</b>	<b>Programa de Integración Social y Territorial (D.S. N°19)</b>
Dirigido a	Hogares con ingresos entre 7UF y 25UF pertenecientes al 70% de la población más vulnerable	Hogares que pertenezcan al 40% de la población más vulnerable RSH	Por tramos entre 0%-100% de vulnerabilidad social.	No se exige condición de vulnerabilidad.	Hogares que pertenezcan hasta el 60%, u 80% o 90% de la población más vulnerables RSH.	Familias vulnerables que cuentan con subsidio habitacional y no lo han usado y familias de sectores medios (50-90% RSH)
Ahorro mínimo	4UF	10UF	10UF-50UF	Se exige ahorro pero no se especifica el monto.	30UF-80UF	20UF para familias del 40% más vulnerable y 30UF para familias de entre 40-50% más vulnerable; y para familias de sectores medios, 40UF para viviendas de 1.400UF y 80UF para viviendas de más de 1.400 UF.
Monto del subsidio	170UF (llamado regular), y 185UF-195UF (llamado especial adulto mayor).	314UF de base a los que se agregan subsidios complementarios (localización, densificación en altura, discapacidad, superficie adicional, ahorro adicional) pudiendo llegar a 794UF.	Subsidio base de entre 150UF-500UF dependiendo de % de vulnerabilidad social (RSH).	Entre 125UF y hasta 600UF, dependiendo del precio y ubicación geográfica de la vivienda.	Entre 125UF y 600UF, dependiendo de porcentaje de vulnerabilidad RSH del hogar, ahorro previo y valor y ubicación geográfica de la vivienda.	Para las familias vulnerables, hasta un máximo de 800-900UF dependiendo de la región de la vivienda. Para las familias de sectores medios, entre 125-412 UF, dependiendo de la región de la vivienda.

	<b>Subsidio de Arriendo (D.S. N°52)</b>	<b>Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49)</b>	<b>Habitabilidad Rural (D.S. N°10)</b>	<b>Leasing Habitacional (D.S. N°120)</b>	<b>Sistema Integrado de Subsidios (D.S. N°1)</b>	<b>Programa de Integración Social y Territorial (D.S. N°19)</b>
Gasto Devengado 2017 (M\$2018)	8.868.820	468.299.262	1.317.430	9.118.964	285.843.359	143.451.301
Subsidios otorgados 2014-2018	32.079	102.814	12.294	5.559	119.380	69.953 (desde el 2016)

Fuente: Elaboración propia en base a [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl).

Al respecto, podemos señalar que la definición y dimensión del problema, se enmarcan en el contexto actual de las políticas públicas respectivas. Así, aunque el programa es el único que no opera en la lógica de la compra o construcción, se reconoce desde el MINVU la necesidad de disponer de una herramienta que responda a las necesidades de la población que no puede o no quiere acceder a la propiedad de una vivienda.

Por otro lado, se debe señalar que, de acuerdo a lo que observaremos en la sección sobre Cobertura, la oferta pública de subsidios de arriendo, no es suficiente para cubrir las necesidades de la población objetivo. En este sentido, se trata de un programa con alto potencial de crecimiento.

## **2.2. Marco Legal del Programa Subsidio de Arriendo**

El Programa Subsidio de Arriendo 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*” (artículo 2° D.S. N°52 actualizado). 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<sup>41</sup>.

El Programa se origina el año 2013 y se rige por el Decreto Supremo N°52, (publicado en el Diario Oficial el 22.11.2013) que establece su reglamento. Esta normativa considera aspectos tales como: disposiciones generales del subsidio, 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, vigencia del subsidio, fiscalización, principalmente. Además se establece que el rango de edad para postular es entre los 18-30 años.

Con posterioridad, en los cuatro años de funcionamiento del subsidio (2014-2017), se han realizado 3 modificaciones a este D.S.<sup>42</sup>:

- Decreto Supremo N°32 (V. y U.) D.O. 16.12.2015

- Decreto Supremo N°59 (V. y U.) D.O. 21.03.2016

---

<sup>41</sup> De acuerdo a la Ficha BIPS (actual) 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 calificadas 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 jefe 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*”.

<sup>42</sup> Está también la Resolución N°141 de 2014, la cual es rectificatoria del D.S. N°52 D.O. 04.03.14.

- Decreto Supremo N°22 (V. y U.) D.O. 21.06.2017

Además, cada llamado a postulación (se han hecho 7 llamados en total), 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 D.S. N°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 FPS) que necesitan el acceso a una solución habitacional que se adecúa a sus cambios laborales y de crecimiento de su grupo familiar

Si bien esta declaración se mantiene en la versión actual del D.S. N°52, ya en el año 2015 en el llamado a postulación en condiciones especiales<sup>43</sup> (R.E. N°2472 de 18.04.2015) se amplía el rango de edad para postular hasta los 35 años<sup>44</sup>, y en el D.S. N°32 de 16.12.2015, es decir para los siguientes llamados del año 2016 en adelante, se elimina por completo la restricción en cuanto a la edad del postulante. Esto ocurre, ya que, de acuerdo a MINVU, contar con una solución habitacional flexible es transversal a la edad del jefe del hogar<sup>45</sup>.

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 jefe de hogar, pudiendo realizarla cualquier integrante del grupo familiar. Esto refuerza aún más la idea de no limitar la postulación a personas con un determinado rango de edad.

A fines de 2015, con el D.S. N°32 (16.12.2015) se modifica el D.S. N°52, principalmente en los siguientes aspectos:

- Eliminación por completo del tope de edad del/a 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.
- Eliminación del requisito de permanencia definitiva de al menos 5 años para los postulantes extranjeros, pasado exigirse solamente contar con cédula de identidad vigente. Esto, de acuerdo a MINVU, ya que este grupo también requiere una solución habitacional flexible y transitoria y al tener su situación

---

<sup>43</sup> En sección 3.1. se explican los tipos de llamados que tiene el programa.

<sup>44</sup> Y desde los 18 años de edad.

<sup>45</sup> Minuta Programa de Arriendo D.S. N°52, (V. y U.) de 2013, MINVU (2018).

migratoria resuelta por tener cédula de identidad se hacía innecesario exigir además la permanencia definitiva<sup>46</sup>.

- Establecimiento del monto total del subsidio en 170 UF (D.S. N°52 original establecía montos mensuales fijos por un período de tiempo), el cual es descontado en cuotas mensuales, la cual no puede ser superior a 6UF. Este cambio le agrega flexibilidad al subsidio ya que elimina el concepto de meses corridos y además hace que el que subsidio funcione como un pozo al cual se le descuenta el subsidio mensual. Además, de acuerdo a MINVU, esto tiene el 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 modo la aplicación del subsidio<sup>47</sup>.
- Incremento del monto de arriendo de 11UF a 13UF. 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.
- Eliminación de impedimento a adultos mayores de 60 años de postular sin núcleo familiar. Esta medida responde al hecho de reconocer que la solución habitacional flexible es transversal a la edad del jefe del hogar. Esto, ya que de acuerdo a MINVU, se identifica la existencia de adultos mayores que no poseen vivienda propia como un grupo vulnerable que por el ciclo de vida que están viviendo, son potenciales sujetos del subsidio de arriendo<sup>48</sup>.
- 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 al subsidio que así lo habían indicado, y además considera las diversas realidades locales<sup>49</sup>.

El año 2017 con el D. N°22 (21.06.2017) 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 D.S. N°52 son:

- Reemplazo de la Ficha de Protección Social (FPS) que permitía postular a familias de hasta el tercer quintil de vulnerabilidad, por el Registro Social de Hogares (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.
- Autorización para que beneficiarios del subsidio de arriendo puedan postular y acceder al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, sin necesidad

---

<sup>46</sup> Ídem.

<sup>47</sup> Ídem.

<sup>48</sup> Ídem.

<sup>49</sup> Ídem.

- 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.
- Incorporación a la postulación en el Sistema de Información Territorial de la Demanda (MINVU Conecta), de modo de identificar, caracterizar y cuantificar a las familias postulantes al programa, lo cual se realiza con todos los programas de MINVU.
  - 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 objeto de este programa. Con esta medida se le otorga mayor flexibilidad y adaptación a la realidad local al subsidio y se permite su ajuste -aumento- en caso de alza en el valor del arriendo, etc.
  - 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.
  - 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 su ciclo de vida que están viviendo, son potenciales sujetos del subsidio de arriendo”, se realiza 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 país el año 2017<sup>50</sup>.

En resumen, si bien se podría considerar que el programa ha experimentado numerosas modificaciones en su normativa, todas ellas han contribuido a adaptar el programa a los requerimientos de la población y al problema que lo origina, el cual no corresponde solamente a los hogares jóvenes.

---

<sup>50</sup> En sección 3.1. se explica este llamado con mayor detalle.

## 3. ANÁLISIS DE LA ESTRATEGIA

### 3.1. Descripción del Programa Subsidio de Arriendo

Los principales aspectos que considera el subsidio y su evolución se detallan a continuación:

- a) Objetivo del subsidio: En su concepción original el subsidio se plantea como una “solución habitacional transitoria”, idea que se ha mantenido en el tiempo. Esto se reafirma en cuanto el subsidio tiene una duración limitada, en un comienzo de 60 meses corridos (D.S. N°52 original), para luego extenderse a 8 años contados desde la fecha de publicación de la nómina de seleccionados (D. N°32 de 16.12.2015)
- b) Población objetivo: El subsidio está dirigido a hogares allegados pertenecientes al 70% de hogares vulnerables de acuerdo al RSH, que tengan capacidad de realizar pagos mensuales destinados a un arriendo. Sin embargo, dentro de los requisitos de postulación no se exige demostrar la condición de allegamiento, si no que se exige no contar con vivienda propia. En este sentido, hogares que se encuentran arrendando una vivienda también pueden postular al programa.
- c) Monto y duración del subsidio<sup>51</sup>: Originalmente el monto del subsidio era de hasta 3UF mensuales durante los primeros 36 meses y de hasta 2,5UF mensuales durante los siguientes 24 meses con un máximo de 60 meses (artículo 5° D.S. N°52 original), lo que arroja un monto total del subsidio de 168UF. Con el D.S. N°32 (16.12.2015), y dado que el subsidio apunta a la flexibilidad y movilidad del beneficio, se establece el monto total del subsidio en 170UF a ser descontado en cuotas mensuales, lo que cambia respecto de los montos anteriores que eran fijos y por un periodo de meses. Además, el monto mensual del subsidio no debe ser superior a 6UF (D. N°32 de 16.12.2015). Esta misma normativa establece el plazo máximo del subsidio, al referirse a la extinción de este cuando transcurran 8 años contados desde la fecha de publicación de la nómina de seleccionados (artículo 32°)<sup>52</sup>. El valor del subsidio mensual se ajusta de manera que no supere el 80% de la renta acordada.

El año 2016, y tomando en consideración el valor de arriendo superior que tienen algunas ciudades, se establecen montos mensuales específicos para 8 ciudades (R.E. N°453 de 25.01.2016):

---

<sup>51</sup> Para el llamado regular.

<sup>52</sup> O hasta que se acaben las 170UF.

**Cuadro N°7: Monto Mensual del Subsidio de Arriendo Llamado Regular Año 2016**

Ciudad	Subsidio Monto Máximo Mensual (UF)	Arriendo Monto Máximo Mensual (UF)
Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Coyhaique, Aysén y Punta Arenas	3,5	10
Resto	3	8,6

Fuente: R.E. N°453 de 25.01.2016.

El año 2017, con la R.E. N°7235 de 07.06.2017 se deroga la R.E. N°453 de 2016, con el propósito de atender la necesidad de actualizar y flexibilizar la aplicación del valor mensual del subsidio, de modo de hacerlo aplicable a los distintos llamados. De este modo, se establece que los montos mensuales del subsidio a pagar, según el valor de la renta de arrendamiento aplicable en la comuna en que se ubica la vivienda arrendada es de 3UF en todas las comunas del país, y en aquellas en que el valor de la renta es “superior”, es de 3,5UF, hasta completar el monto del subsidio.

Luego, el año 2017 (D. N°22 de 21.06.2017), se establecer un factor multiplicador que ajusta el monto del subsidio único y total, el cual representará las variaciones en el precio de las rentas de arrendamiento conforme a la localización y a otros elementos, y en general a aspectos estacionales o permanentes que incidan en el costo local y/o regional del arriendo de viviendas objeto de este subsidio.

Esto se hace con el propósito de actualizar y flexibilizar la aplicación del valor mensual del subsidio, a fin de hacerlo aplicable a los distintos llamados que se realicen.

Además, en cuanto a la aplicación del subsidio, esta misma norma señala que el subsidio se comienza a aplicar a contar del día primero del mes siguiente al de la fecha en que el beneficiario realiza su primer copago.

- d) Subsidio para gastos operacionales: Originalmente el subsidio no consideraba los gastos que se incurren al momento de arrendar una vivienda, por lo que con el D.S. N°32 (16.12.2015) se incorpora un monto máximo de 3UF por cada contrato activado (el cual se descuenta del monto total del subsidio), destinado a financiar los gastos incurridos en la obtención de los siguientes documentos necesarios para la aplicación del subsidio: Copia del contrato tipo de arrendamiento firmado ante notario, copia del certificado de recepción municipal, certificado de dominio vigente y el de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones. Desde el año 2016 en adelante el monto por este concepto es de 1UF (R.E. N°451 de 25.01.2016).

- e) Requisitos para postular<sup>53</sup>: Se han mantenido estables en el tiempo, siendo, como ya se ha señalado, el cambio principal la edad máxima para postular, que pasa de 30 años a 35 años para luego eliminarse del todo.

En cuanto al núcleo familiar, originalmente no se permitía postular sin núcleo familiar, requisito que se elimina para los adultos mayores en el llamado regular del año 2016 (D. N°32 de 16.12.2015).

**Cuadro N°8: Requisitos de Postulación Año 2017**

<i>Edad postulante</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tener más de 18 años</li> </ul>
<i>Extranjeros</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cédula de identidad para extranjeros.</li> </ul>
<i>Núcleo familiar</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conformado por el postulante, y al menos su cónyuge, conviviente civil, conviviente o hijo. En caso de postulante adulto mayor no es requisito contar con núcleo familiar.</li> </ul>
<i>Caracterización Socio económica</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Núcleo familiar postulante debe pertenecer al 70% más vulnerable de la población (RSH).</li> </ul>
<i>Ahorro</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acreditar un ahorro mínimo de 4 UF al momento de la postulación a nombre del postulante, su cónyuge o conviviente civil.</li> <li>La actualización de la información en línea depende de la entidad financiera.</li> <li>Certificado con máximo 30 días de antigüedad.</li> </ul>
<i>Ingreso núcleo familiar</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acreditar ingreso entre 7 y 25 UF (\$180.000 y \$640.000 aprox.) del núcleo familiar incorporado a su declaración de núcleo. Por cada integrante del núcleo familiar sobre 3, el ingreso máximo mensual se incrementará en 8 UF.</li> <li>Consulta en línea con Superintendencia de Pensiones.</li> </ul>

Fuente: MINVU, "Programa de Subsidio Arriendo de Vivienda, Llamado Regular 2017"

Por otro lado, no pueden postular las personas que:

- Están consideradas en un instrumento de caracterización socioeconómica que ya contempla un núcleo familiar postulando;
- Sean propietarias o asignatarias de una vivienda o de una infraestructura sanitaria, o si lo es su cónyuge o conviviente o alguno de los otros miembros del núcleo familiar;
- Tienen derecho en comunidad sobre una vivienda, o su cónyuge o conviviente u otro miembro del núcleo familiar;
- Hubieren obtenido de SERVIU<sup>54</sup> una vivienda o una infraestructura sanitaria, un subsidio habitacional o una subvención municipal;
- Sean titulares del beneficio de este programa, sus cónyuges o convivientes, y para los otros integrantes del núcleo familiar mayores de 18 años por un plazo de 3 años;

<sup>53</sup> Para el llamado regular.

<sup>54</sup> O de sus antecesores legales o de las municipalidades a través de los mecanismos del impuesto habitacional.

- Tengan algún certificado de subsidio habitacional vigente, sus cónyuges o convivientes o algún miembro del núcleo familiar;
  - Estén postulando a cualquier otro programa habitacional<sup>55</sup>.
- f) **Focalización**<sup>56</sup>: Al momento de la creación del programa estaba vigente la FPS, por lo que el criterio de focalización fue dicho instrumento hasta el año 2016, donde se exigía pertenecer hasta el tercer quintil de vulnerabilidad (FPS), con un puntaje de corte de 13.484 puntos (R.E. N°8834 de 19.12.2013). Dado que este instrumento cambia al RSH, el nuevo requerimiento es el de pertenecer al 70% de la población más vulnerable (R.E. N°1272 de 25.02.2016 y D. N°22 de 21.06.2017).

Así, el puntaje que se otorga por condición de vulnerabilidad es el siguiente:

**Cuadro N°9: Puntaje de Vulnerabilidad Social con FPS, 2013-2015**

$$\text{Puntaje Vulnerabilidad Social} = (13.484 - \text{Puntaje FPS}) / 100$$

Fuente: R.E. N°8834 de 19.12.2103

**Cuadro N°10: Puntaje de Vulnerabilidad Social con RSH, 2016-2017**

<i>Porcentaje de Vulnerabilidad del Hogar</i>	<i>Puntaje de Vulnerabilidad Social</i>
Dentro de 40% de los hogares más vulnerables	180
Sobre 40% y hasta 50%	135
Sobre 50% y hasta 60%	90
Sobre 60% y hasta 70%	45

Fuente: (R.E. N°1272 de 25.02.2016 y D. N°22 de 21.06.2017)

- g) **Ingreso del grupo familiar**: Inicialmente el Núcleo Familiar postulante debía tener un ingreso mínimo mensual promedio de 8UF y máximo de 25UF (R.E. N°8834 de 19.12.2013). Posteriormente (R.E. N°4855 de 10.10.2014), se baja el ingreso mínimo mensual a 7UF, y se agrega que, por cada integrante del núcleo familiar que exceda de tres, el ingreso máximo mensual del grupo familiar se incrementa en 8UF. Para efecto de calcular el ingreso del grupo familiar, se considera el ingreso bruto menos los descuentos legales, es decir se considera el ingreso líquido, que es el que disponen las familias para el pago del arriendo. Esta ampliación del rango de ingreso del hogar permite expandir el universo de postulantes al programa y además reconoce que hogares con un mayor número de integrantes tienen un mayor ingreso, aunque siguen siendo hogares vulnerables.
- h) **Factores de puntaje para la selección de los postulantes**: Los factores de puntajes se han mantenido en el tiempo con algunas pequeñas modificaciones. Por

<sup>55</sup> Este requisito es solamente para la postulación, ya que una vez seleccionado la persona puede postular, como se verá más adelante, a otros subsidios de adquisición de vivienda.

<sup>56</sup> Para el llamado regular.

ejemplo, desde el año 2016 para los llamados regulares se asignan 40 puntos adicionales a los funcionarios de Gendarmería de Chile, sus cónyuges o convivientes civiles (D. N°59 de 21.03.2016). Este puntaje adicional tiene su origen en una solicitud del Servicio de Gendarmería, contribuyendo a resolver el problema de cambios de ciudad, por destinación o traslado de sus funcionarios.

Para el caso de los adultos mayores sin núcleo familiar, con el Decreto N°32 de 16.12.2015, en el llamado regular se agrega puntaje que no estaba contemplado anteriormente, ya que este grupo no estaba considerado como potencial beneficiario del subsidio.

En el caso del puntaje de vulnerabilidad social, este cambia, ya que cambia el instrumento de medición de la FPS al RSH.

Para priorizar a los postulantes se suman los factores de puntaje de ellos y de ordenan de mayor a menor.

Así, los factores de puntaje que rigen actualmente se presentan en la página siguiente:

**Cuadro N°11: Factores de Puntaje de Selección Año 2017**

<i>Puntos</i>	<i>Criterio</i>
40	Por cada uno de los integrantes del Núcleo Familiar señalado en la Declaración de Núcleo, incluido el conviviente, de ser el caso, exceptuando al postulante. En el caso del postulante adulto mayor que haya postulado sin Núcleo Familiar, obtendrá sólo 40 puntos.
35	Por familia Monoparental (postulante es madre o padre soltero, divorciado o viudo y tiene a su cargo hijos de hasta 18 años, incluidos los que los cumplen en el año calendario del llamado, que vivan con él/ella y a sus expensas)
30	Por cada menor de hasta 5 años incluido en la Declaración de Núcleo, comprendidos los que cumplen 5 años durante el año calendario del llamado a postulación.
20	Por cada integrante entre 6 y 18 años, integrantes del Núcleo Familiar identificado en la Declaración de Núcleo, sin considerar al postulante.
30	Por cada mayor de 60 años integrante del núcleo familiar.
60	Por mayor de 60 años que postula sin núcleo familiar.
30	Por cada miembro del Núcleo Familiar declarado, incluido el postulante, que estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad a que se refiere el Título V de la Ley N°20.422.
100	Si el postulante o su cónyuge invoca su condición de persona reconocida como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura, designada por D.S. N°1.040, de Interior, de 2003, o por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el artículo 3° transitorio de la Ley N°20.405.
20	Por cada integrante con Servicio Militar.
40	Para gendarmes.
20	Por cada postulación hábil no seleccionada (con un máximo de 3 postulaciones o 60 puntos).
45-180	Puntaje Vulnerabilidad Social: según tramo de porcentaje de vulnerabilidad RSH señalado con anterioridad:  Antes de la selección se actualiza el porcentaje de vulnerabilidad del RSH de los postulantes de meses anteriores. Si por 2 meses consecutivos se encuentran sobre el 70% de vulnerabilidad, se cancela su postulación.
0-240	Puntaje Vulnerabilidad Habitacional (*) $160*\text{ValorHac} + 40*\text{Tipo} + 20*\text{Agua} + 20*\text{Excretas}$

Fuente: "Programa de Subsidio Arriendo de Vivienda. Llamado Regular 2017".

(\*): ValorHac = Valor asociado al Índice de Hacinamiento, que corresponde al cociente entre el número de personas y el número de dormitorios, calculado en base a los antecedentes consignados en el Instrumento de Caracterización Socioeconómica, de la cual forma parte el postulante y su Núcleo Familiar, si correspondiere.

Tipo = Corresponde a la variable Tipo de Vivienda del Instrumento de Caracterización Socioeconómica, de la cual forma parte el postulante y su Núcleo Familiar, si correspondiere, según la clasificación: precaria (valor 1) o no precaria (valor 0)

Agua = Corresponde a la variable disponibilidad de agua del Instrumento de Caracterización Socioeconómica del cual forma parte el postulante y su Núcleo Familiar, si correspondiere, según la clasificación: con déficit (valor 1) o sin déficit (valor 0).

Excretas = Corresponde a la variable sistema de eliminación de excretas del Instrumento de Caracterización Socioeconómica de la cual forma parte el postulante y su Núcleo Familiar, si correspondiere, según la clasificación: con déficit (valor 1) o sin déficit (valor 0)

- i) Ahorro mínimo: Para postular se exige contar con un ahorro de 4UF. Si el postulante es seleccionado, este ahorro se puede usar para el copago del mes de garantía. El ahorro se debe acreditar por medio de alguno de los siguientes instrumentos: cuenta de ahorro a plazo para la vivienda en bancos o instituciones financieras; cuenta de ahorro regida por el Título I de la Ley N°19.281 en bancos, sociedades financieras o cajas de compensación de asignación familiar; cuentas de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún servicio de bienestar social; otro tipo de cuentas de ahorro. Este requisito no se ha modificado.
- j) Postulación al subsidio<sup>57</sup>: Se puede hacer tanto de forma presencial como online (para esto se requiere la clave única que otorga el Registro Civil). En el primer caso el postulante tiene que ir al SERVIU de su región o a las instituciones públicas habilitadas. Completar las declaraciones y formularios requeridos (que están disponibles en [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)), acreditar el ahorro mínimo y el ingreso familiar. En el caso de las postulaciones online, el ahorro debe estar en instituciones financieras que tengan convenio de consulta en línea con el MINVU.
- k) Requisitos de la vivienda a arrendar: El subsidio solamente se puede utilizar en viviendas que cumplan las siguientes características:
- i. Tener Rol Avalúo del SII que indique que el destino principal del terreno de la vivienda es de uso habitacional.
  - ii. Tener recepción municipal certificado otorgado por la Dirección de Obras Municipales respectiva.
  - iii. Tener al menos 3 recintos definidos, esto es, zona estar-comedor-cocina, baño y dormitorio.
  - iv. Contar con un número suficiente de dormitorios de modo de evitar hacinamiento (máximo de 3 personas por dormitorio).
  - v. Las personas allegadas en una vivienda no podrán utilizar el subsidio para arrendarla.
  - vi. La vivienda no debe estar ubicada en áreas geográficas o conjuntos habitacionales donde esté establecida la demolición de las mismas o su cambio de uso.

El arrendador debe ser dueño de la vivienda y no tener vínculo de parentesco con la persona que va a arrendar o con algún integrante del núcleo familiar.

- l) Monto del arriendo: El D.S. N°52 original establecía un monto máximo del valor del arriendo de 11UF, el cual fue incrementado hasta 13UF (D. N°32 de 16.12.2015) y se ha mantenido en este monto. Este monto permite acceder a viviendas que antes no se podía, aumentando el espectro de viviendas por arrendar.
- m) Llamados: Existen 3 tipos de llamados:

(1) Llamados nacionales o regulares, que cubren todas las regiones del país y de los cuales se han realizado 4 en el periodo 2014-2017. En estos llamados

---

<sup>57</sup> Para el llamado regular.

existe una distribución de cupos por región<sup>58</sup> establecida en la R.E. que fija las condiciones del llamado, la cual se modifica de acuerdo al resultado de la selección final.

- (2) Llamados territoriales, para determinadas provincias o regiones, y de los cuales no se ha realizado ninguno hasta ahora.
- (3) Llamados especiales, es decir postulación en condiciones particulares para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales con una necesidad habitacional urgente, debido a casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, pudiendo cambiar los requisitos de postulación y el monto del beneficio respecto de los llamados nacionales, pero no las condiciones de la vivienda y la obligación de suscribir un contrato de arriendo. Estos llamados no pueden superar el 25% de los recursos anuales del programa. Se ha realizado un llamado en condiciones especiales el 2015, y dos llamados especiales para el adulto mayor los años 2016 y 2017, los que se explican más adelante.

**Cuadro N°12: Llamados que Ha Tenido el Subsidio de Arriendo**

<i>Llamado</i>	<i>Número de Cupos Disponibles</i>	<i>Requisitos de postulación (edad)</i>
Llamado Nacional 1- 2014	5.000	18-30
Llamado Nacional 2-2014	4.900	18-30
Llamado en Condiciones Especiales 2015	3.000	18-35
Llamado Especial Adultos Mayores 2016	795	60 y más
Llamado Nacional 1-2016	10.200	18-sin tope
Llamado Especial Adulto Mayor 2017	1.191	60 y más
Llamado Nacional 2017	8.000	18-sin tope

Fuente: R.E. N°9322 18.12.2013, R.E. N°5226 28/08/2014, R.E. N°2472 18/04/2015, R.E. N°7015 27/10/2016, R.E. N°450 25/02/2016, R.E. N°4524 10/04/2017, y R.E. N°1555 24/02/2017, todas de MINVU.

El D.S. N°52 contempla también la posibilidad de asignaciones directas, dirigidas a personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivados de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros<sup>59</sup>, cubriendo el subsidio un periodo máximo de 24 meses, y pudiendo cambiarse los requisitos de postulación y el monto del beneficio respecto de los llamados nacionales, pero no las condiciones de la vivienda y la obligación de suscribir un contrato de arriendo. Para estas asignaciones se puede destinar hasta un 15% de los recursos anuales del programa.

<sup>58</sup> La distribución de cupos regionales se explica con mayor detalle en la Sección 3.6 del informe. Esta distribución consiste principalmente en un proceso de planificación en el que intervienen SERVIUs, SEREMIs, DIFIN y el Gabinete Ministerial.

<sup>59</sup> O bien, para personas damnificadas producto de sismos o catástrofes.

**Cuadro N°13: Número de Asignaciones Directas Llamado Regular**

Año	Número de Asignaciones Directas	% Respecto de Total de Seleccionados de Cada Año
2014	48	0,6%
2015	138	4,0%
2016	516	4,5%
2017	628	6,9%
Total	1.330	4,1%

Fuente: Elaboración propia en base a Llamados y bases de datos del programa.

- n) Llamado Especial Adulto Mayor: SERVIU identifica el año 2016 un grupo de la población, específicamente de adultos mayores, que:
- no posee vivienda propia;
  - no ha sido favorecido con algún programa de subsidio de adquisición de vivienda (es decir no ha sido beneficiario de algún programa de MINVU)
  - presenta nivel bajo de ingresos;
  - tiene poca posibilidad de acceder al mercado crediticio para la compra de una vivienda (debido a su edad es poco probable que la banca privada le otorgue acceso a un crédito hipotecario); y
  - no tiene dentro de su trayectoria de vida restante considerada la compra de una vivienda.

El año 2016 se llevó a cabo un llamado especial adulto mayor piloto en las regiones de O'Higgins, Biobío y La Araucanía, con 795 cupos disponibles. Dicho llamado consideró un subsidio de hasta 192UF en total, con montos mensuales de hasta 8UF, pudiendo cubrir la totalidad del valor del arriendo sin la necesidad de copago. También, se excluía al beneficiario de contar con ahorro previo y podía postular al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda sin el requisito del plazo mínimo de 12 meses.

El llamado especial para adultos mayores de 2017 corresponde al primero a nivel nacional. Los criterios que considera esta línea son distintos a los de los llamados regulares y son principalmente:

**Cuadro N°14: Requisitos de Postulación Llamado Especial Adulto Mayor**

<i>Edad del postulante</i>	Ser adulto mayor, tener más de 60 años al momento de postular, o cumplirlos durante el año calendario. Lo anterior se acredita presentando Cédula de Identidad vigente
<i>Caracterización Socio-Económica</i>	Pertenecer al 70% de la población más vulnerable de la población nacional de acuerdo a RSH.
<i>Ingreso</i>	Acreditar un ingreso mínimo equivalente a la pensión asistencial al año 2017 (\$102.897, Aprox. 3,8 UF), como base para acreditar ingresos y cálculo del copago.
<i>Ahorro</i>	No se debe contar con ahorro mínimo.

Fuente, R.E. N°4524 de 10/04/2017.

Además, junto con el criterio de puntaje de postulación del D.S. N°52 se agregan los siguientes<sup>60</sup>:

**Cuadro N°15: Puntaje Adicional Llamado Adulto Mayor**

<i>Factor de Puntaje Edad del Postulante</i>	<i>Puntaje</i>
60-64 años	20 puntos
65-69 años	40 puntos
70-74 años	60 puntos
75 años y más	100 puntos

Fuente: R.E. N°4524 de 10.04.2017 de MINVU.

La postulación en este llamado es de tipo presencial. El monto del subsidio es diferenciado y depende del tramo en que se encuentra el postulante en el RSH, fluctuando entre 185UF a 195UF. El copago de los adultos mayores más vulnerables no debe superar el 10% de sus ingresos.

**Cuadro N°16: Monto del Subsidio de Arriendo Llamado Especial Adulto Mayor**

<i>Porcentaje de Vulnerabilidad RSH al Momento de Postular</i>	<i>Cobertura Máxima del Subsidio</i>	<i>Monto Máximo de Copago (UF)</i>	<i>Monto Subsidio Total (UF)</i>
40%	95%	0,5	195
41%-50%	93%	0,6	192
51%-60%	92%	0,7	190
61%-70%	90%	0,9	185

Fuente: R.E. N°4524 de 10.04.2017 de MINVU.

Además, 11% de los recursos considerados en el presupuesto del programa del año 2017 se destinan a postulantes adultos mayores.

- o) Complementariedad con resto de política habitacional: El subsidio es compatible con otros programas de vivienda destinados a la compra o construcción de vivienda, esto quiere decir que se puede ser beneficiario del subsidio de arriendo y al mismo tiempo estar postulando a otro beneficio. Un beneficiario de subsidio de arriendo que obtiene un subsidio de adquisición debe egresar del programa (renunciar) en el momento en que se paga el otro subsidio. Además, de acuerdo a decretos vigentes, D.S. N°1 y D.S. N°52, se permite la postulación simultánea a ambos programas.

Para el caso de los llamados especiales a adultos mayores, está permitido estar postulando a otro programa habitacional, específicamente, al Fondo Solidario de Elección de Vivienda

<sup>60</sup> Estos puntajes se suman a los factores establecidos para los llamados regulares.

p) Presupuesto y gasto: En materia presupuestaria, el programa forma parte del presupuesto de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (Partida 18, Capítulo 01, Programa 01), subtítulo 33 (Transferencias de Capital), Ítem 01 (Al Sector Privado), Asignación 134 (subsidio al Arriendo). Es decir, el presupuesto del programa se maneja de manera centralizada, lo cual forma parte de su diseño, permitiendo centralizar el pago en un proceso único y optimizado, con fecha única de pago a nivel nacional, facilitando la aplicación del beneficio en cualquier comuna del país sin restricciones ni necesidad de traspasar recursos a regiones. Esto forma parte de la flexibilidad y movilidad en el uso del beneficio<sup>61</sup>, que es justamente uno de los objetivos del subsidio.

La evolución del presupuesto y gasto devengado del programa se presenta en el siguiente cuadro:

**Cuadro N°17: Presupuesto y Gasto Devengado del Programa (en miles de \$ 2018 (\*))**

<i>Año</i>	<i>Presupuesto Inicial</i>	<i>Presupuesto Vigente</i>	<i>Gasto Devengado</i>	<i>% Gasto Devengado Respecto del Ppto. Inicial</i>	<i>% Gasto Devengado Respecto del Ppto. Vigente</i>
2014	4.045.363	773.043	772.497	19,1	99,9
2015	7.397.607	2.470.625	2.470.067	33,4	100,0
2016	6.818.942	4.728.439	4.726.611	69,3	100,0
2017	11.616.862	8.945.541	8.868.820	76,3	99,1
Var % 2014-2017	187,2	1.057,2	1.048,1		

Fuente: Elaboración propia en la base a ejecuciones presupuestarias de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y Servicios de Vivienda y Urbanización Regionales. [www.dipres.cl](http://www.dipres.cl).

(\*): Considera factores de expansión proporcionados por DIPRES<sup>62</sup>.

La ejecución presupuestaria del programa respecto al presupuesto inicial ha ido mejorando y en aumento a lo largo del período analizado, pasando de 19,1% el año 2014 a 76,3% el año 2017. Esta mejora en la ejecución se explica por el lado del presupuesto más que por el lado del gasto, ya que a medida que pasa el tiempo existe una mayor certeza en cuanto a los subsidios (en número y monto) que se deben pagar. Sin embargo, no hay que olvidar que los beneficiarios disponen de 24 meses desde que se publica su selección para hacer uso del subsidio, por lo que, por ejemplo, si una persona es seleccionada a mediados del año 2015, tiene hasta mediados del año 2017 para utilizar el subsidio por primera vez, pudiendo incorporarse este gasto a contar del año 2015, 2016 o 2017.

<sup>61</sup> Es decir, los beneficiarios pueden trasladarse dentro del país y continuar haciendo uso del subsidio.

<sup>62</sup> Se utilizaron los factores de expansión proporcionados por DIPRES en la Evaluación de Programas Gubernamentales 2018:

2014	1,1367
2015	1,0893
2016	1,0496
2017	1,0260

En lo que respecta al incremento de 1.048,1% del gasto devengado real, la explicación viene dada por el aumento de los llamados a postular a lo largo del tiempo, incrementándose el número de beneficiarios, y por lo tanto de los subsidios a pagar. Además, dado que el subsidio tiene una duración máxima de 8 años, los beneficiarios de años anteriores se van a agregando a los nuevos beneficiarios, lo cual aumenta el gasto del programa.

En cuanto a la política habitacional, y en particular a los otros programas de subsidio de vivienda, el programa representa un porcentaje bajo en términos de gasto devengado (1,1% el año 2017). Sin embargo, se debe tener en consideración que este es un programa reciente, comparado con otros subsidios habitacionales que llevan más tiempo de funcionamiento y tienen un mayor número de beneficiarios, y que además, los desembolsos de este subsidio son menores (3UF por mes) en comparación con los montos involucrados en los otros subsidios.

En términos de gasto, la principal diferencia entre este programa y el resto de los programas habitacionales MINVU es que el desembolso del subsidio es mensual, mientras que el resto se otorga de una sola vez.

**Cuadro N°18: Gasto Devengado Programa Subsidio de Arriendo Respecto del Gasto Total de Subsidios Habitacionales (en miles de pesos año 2018)**

Año	Gasto Devengado Programa Subsidio de Arriendo	Gasto Devengado Subsidios Habitacionales (*)	% Gasto Devengado Programa Subsidio de Arriendo Respecto de Gasto Devengado Total de Subsidios Habitacionales
2014	772.497	705.271.058	0,1
2015	2.470.067	795.124.911	0,3
2016	4.726.611	880.572.219	0,5
2017	8.868.820	773.447.835	1,1
Var % 2014-2017	1.048,1	9,7	

Fuente: Elaboración propia en la base a ejecuciones presupuestarias de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo y Servicios de Vivienda y Urbanización Regionales. [www.dipres.cl](http://www.dipres.cl).

(\*): Considera los siguientes programas: Fondo Solidario de Elección de Vivienda, Habitabilidad Rural, Leasing Habitacional, Sistema Integrado de Subsidios, y Subsidio de Arriendo

- q) Glosa N°3: Con el propósito de consolidar el programa mediante el aumento de la oferta de vivienda disponible para arriendo<sup>63</sup>, en la Ley de Presupuestos del año 2017 (y también para el año 2018) se incorpora la Glosa 03 del Subtítulo 33 Ítem 01, la que señala:

<sup>63</sup> Avances en la Implementación de la Política de Arriendo, MINVU (2017).

“i) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, podrá otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa regulado por el D.S. 52, (V. y U.), de 2013. El otorgamiento de los referidos subsidios, los gravámenes y sus plazos asociados a las edificaciones y las condiciones de los llamados se regularán por resolución exenta del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, la que podrá dictarse una vez publicada la Ley de Presupuestos del Sector Público para el año 2018.”

Mediante esta glosa se permite el financiamiento a través de subsidios para proyectos de construcción de viviendas y/o de transformación de inmuebles en residencias multifamiliares o en su mejoramiento. Las viviendas así construidas serán destinadas para el su arriendo a personas beneficiarias del subsidio al arriendo por a lo menos 20 años. Estos subsidios se otorgarán a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro.

Durante el segundo semestre del 2017 se realizaron dos llamados bajo esta modalidad:

- Para la adquisición de viviendas a través del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional D.S. N°1, con 158 viviendas seleccionadas de siete regiones, las que serán adquiridas por parte de las personas jurídicas FUNDESO y VIVECOOP.
- Para la construcción de viviendas de propiedad pública destinadas al arriendo, por parte de municipios y/o entidades sin fines de lucro, a través del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, siendo seleccionados un proyecto en Recoleta con 38 viviendas y otro en Santiago con 18 viviendas.

La glosa aborda la escasez de oferta de viviendas en arriendo dentro del rango de precio y calidad que exige el programa, permitiendo la construcción de viviendas en localizaciones valoradas por las familias, que en el mercado privado tienen valores de renta que exceden lo estipulado en el programa. Es por eso que en el marco de esta consultoría se realizaron entrevistas, a actores municipales que han utilizado la glosa 3 (Santiago y Recoleta), que se abordarán en análisis de la estrategia.

## 3.2. Definición y Cuantificación de la Población Potencial y Población Objetivo

### 3.2.1. El Déficit Habitacional en Chile

La política habitacional chilena ha estado enfocada principalmente a reducir el déficit habitacional cuantitativo, el cual se refiere a necesidad de viviendas nuevas que requiere el país<sup>64</sup>, que corresponde a la suma de tres componentes<sup>65</sup>:

- i. 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, de acuerdo al Índice de Calidad Global de la Vivienda);
- ii. Hogares allegados (corresponde a familias que comparten vivienda con otra familia. Se calcula como la cantidad de hogares adicionales al hogar encuestado según lo reportado por el hogar principal. También se conoce como allegamiento externo); y
- iii. Núcleos allegados hacinados (corresponden a núcleos familiares adicionales al núcleo principal del hogar, pero que pertenecen a un mismo hogar. También se denomina allegamiento interno y presentan hacinamiento medio, alto y crítico).

Así, el déficit habitacional del período analizado es el siguiente:

**Cuadro N°19: Déficit Habitacional Cuantitativo**

	2013		2015		2017 (*)	
	Número	%	Número	%	Número	%
Viviendas irrecuperables	31.523	6,9	38.904	9,9	42.622	8,6
Hogares allegados	233.274	50,8	183.533	46,9	154.780	31,1
Núcleos Allegados Hacinados	194.550	42,4	169.109	43,2	300.158	60,3
Total	459.347	100	391.546	100	497.560	100
<i>Porcentaje de hogares con déficit habitacional cuantitativo del total de hogares del país</i>	8,7		7,2		8,6	

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

Se observa que el déficit habitacional mostró una importante baja el año 2015 respecto al 2013, tanto en cantidad (67.801 necesidades habitacionales menos, es decir 14,8% de

<sup>64</sup> Fuente: Déficit Habitacional CASEN 2017, Análisis Previo de Resultados, CEHU-MINVU 2018.

<sup>65</sup> Fuente: Vivienda y Entorno, Síntesis de Resultados CASEN 2015, MDS.

baja), como en el porcentaje de hogares respecto del total de hogares con déficit en el país (caída de 8,7% a 7,2%). Sin embargo, el año 2017 aumenta el déficit habitacional (en 106.014 necesidades habitacionales adicionales, es decir un incremento de 27,1% en comparación con 2015), mientras que el porcentaje de hogares con déficit respecto del total de hogares del país, vuelve a un nivel similar al del año 2013, 8,6%.

Además, para los años 2013 y 2015 el mayor porcentaje del déficit lo tienen los hogares allegados, mientras que el 2017 esto corresponde a los núcleos allegados hacinados.

En términos de distribución del ingreso, es la población de menores ingresos la que tiene un mayor déficit habitacional respecto del sector de mayores ingresos. De hecho, el 60% de los hogares de menores ingresos concentra un 72,2% del déficit habitacional total el año 2017.

**Cuadro N°20: Déficit Habitacional Cuantitativo Por Quintil de Ingreso del Hogar**

		I	II	III	IV	V	Total
2013	Número	141.792	126.297	91.396	61.361	38.501	459.347
	%	30,9	27,5	19,9	13,4	8,4	100
2015	Número	122.873	105.895	83.513	53.808	25.457	391.546
	%	31,4	27,0	21,3	13,7	6,5	100
2017	Número	128.992	123.452	107.002	87.362	50.752	497.560
	%	25,9	24,8	21,5	17,6	10,2	100

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

Por componente, y quintil de ingreso del hogar, en materia de viviendas irrecuperables, claramente los sectores más vulnerables tienen un mayor número de estas viviendas, lo cual se ha mantenido en el período analizado:

**Cuadro N°21: Viviendas Irrecuperables por Quintil de Ingreso del Hogar**

		I	II	III	IV	V	Total
2013	Número	14.549	7.063	4.632	4.831	448	31.523
	%	46,2	22,4	14,7	15,3	1,4	100
2015	Número	16.232	9.700	7.620	4.192	1.160	38.904
	%	41,7	24,9	19,6	10,8	3,0	100
2017	Número	18.027	11.261	6.590	5.429	1.370	42.677
	%	42,2	26,4	15,4	12,7	3,2	100

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

En materia de allegamiento, se presenta una situación más o menos pareja entre quintiles de ingreso de los hogares, es decir, que si bien los hogares de menores ingresos tienen un mayor número de hogares allegados, la diferencia no es muy grande respecto a los hogares de mayores ingresos. Podemos afirmar entonces, que, a diferencia de las viviendas irrecuperables, el problema de los hogares allegados afecta de manera transversal a los distintos grupos socio-económicos del país.

**Cuadro N°22: Hogares Allegados por Quintil de Ingreso del Hogar**

		<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>	<i>Total</i>
2013	Número	56.582	53.596	46.606	42.524	33.966	233.274
	%	24,3	23,0	20,0	18,2	14,6	100
2015	Número	40.959	43.469	41.921	35.736	21.448	183.533
	%	22,3	23,7	22,8	19,5	11,7	100
2017	Número	63.930	59.306	65.021	65.587	46.314	300.158
	%	21,3	19,8	21,7	21,9	15,4	100

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

En cuanto a los núcleos allegados hacinados, y al igual que las viviendas irrecuperables, son los sectores de menores ingresos quienes tienen mayormente este problema.

**Cuadro N°23: Núcleos Allegados Hacinados por Quintil de Ingreso del Hogar**

		<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>IV</i>	<i>V</i>	<i>Total</i>
2013	Número	70.661	65.638	40.158	14.006	4.087	194.550
	%	36,3	33,7	20,6	7,2	2,1	100
2015	Número	65.682	52.726	33.972	13.880	2.849	169.109
	%	38,8	31,2	20,1	8,2	1,7	100
2017	Número	47.410	52.726	35.102	16.474	3.068	154.780
	%	30,6	34,1	22,7	10,6	2,0	100

Fuente: Resultados Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

En resumen, el déficit habitacional, pasó de una baja el año 2015 a un incremento el 2017, superando incluso el valor del año 2013. Además, este problema afectó en mayor medida a los hogares más vulnerables del país, aunque en cuanto a los hogares allegados la situación es transversal entre quintiles de ingreso de hogares.

### **3.2.2. Población Potencial del Programa<sup>66</sup>**

De acuerdo a DIPRES (2015), la población potencial de un programa corresponde a la población que presenta una necesidad o problema público, identificado y definido como tal por una política diseñada para abordarlo. Esta necesidad o problema es lo que justifica la existencia del programa.

Según lo indicado en la Sección 2.1., de este informe, el problema del programa se refiere a la: “dificultad de hogares o núcleos familiares allegados /o arrendatarios vulnerables, para acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades, sin comprometer más del 25% de los ingresos familiares”. Por lo tanto, no corresponde considerar a todo el déficit habitacional como parte de la población potencial del programa. Solamente se consideran

<sup>66</sup> La población potencial y la población objetivo son estimadas en término de número de hogares.

a los hogares allegados y a los núcleos allegados hacinados, a los cuales hay que sumar los hogares que arriendan la vivienda.

Si bien los hogares que arriendan su vivienda ya cuentan con una solución transitoria<sup>67</sup> a su problema de acceso de vivienda, el subsidio de arriendo les permite por un lado acceder a una vivienda de mejor calidad y adecuada a sus necesidades<sup>68</sup>, y/o poder generar un ahorro que les permita en el futuro adquirir una vivienda en propiedad.

En este sentido, la población potencial del programa está acorde con el problema que le da origen y con la estrategia establecida.

Para poder incorporar el término de vulnerabilidad dentro de la definición de población potencial y poder cuantificarla<sup>69</sup>, se ha decidido considerar al 60% de los hogares de menores ingresos, es decir, los quintiles I, II y III. Esto, teniendo en cuenta el hecho que inicialmente el programa se refería a los tres primeros quintiles de ingresos de los hogares<sup>70</sup>.

Por lo tanto, se define a la población potencial del Programa Subsidio de Arriendo como la *población (hogares) que viven en condición de allegamiento (hogares y núcleos) o de arriendo de vivienda que pertenece a los tres primeros quintiles de ingreso de los hogares (60% de hogares más vulnerables).*

Así, para estimar la población potencial se tomarán en consideración dos grupos:

1. Hogares allegados, los que corresponden al allegamiento externo que forma parte del déficit habitacional cuantitativo,
2. Núcleos allegados hacinados, también conocidos como allegamiento interno, y,
3. Arrendatarios vulnerables, que se entenderá como los hogares (no allegados) que arriendan su vivienda.

En cuanto a los hogares allegados (ver sección anterior) se tiene:

**Cuadro N°24: Hogares Allegados que Forman Parte de la Población Potencial Por Quintil de Ingreso del Hogar**

	<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>Total</i>
2013	56.582	53.596	46.606	156.784
2015	40.959	43.469	41.921	126.349
2017	63.930	59.306	65.021	188.257

Fuente: Elaboración propia, basada en Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

<sup>67</sup> Ya que el arriendo tiene un límite en el tiempo.

<sup>68</sup> Por ejemplo, mejor ubicación, más cercana al lugar de trabajo o a centros urbanos, en mejores condiciones de habitabilidad, etc.

<sup>69</sup> Por medio de las bases de datos de la Encuesta CASEN.

<sup>70</sup> Además que no es posible trasladar un puntaje FPS o un porcentaje de vulnerabilidad RSH a los resultados de ingresos (autónomos) del hogar de la Encuesta CASEN.

Respecto a los núcleos allegados, quienes forman parte de la población potencial son:

**Cuadro N°25: Núcleos Allegados Hacinados que Forman Parte de la Población Potencial por Quintil de Ingreso del Hogar**

	<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>Total</i>
2013	70.661	65.638	40.158	176.457
2015	65.682	52.726	33.972	152.380
2017	47.410	52.726	35.102	135.238

Fuente: Elaboración propia, basada en Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

De los hogares y núcleos (hacinados), que no son allegados<sup>71</sup>, aquellos que arriendan su vivienda corresponden a:

**Cuadro N°26: Hogares que Arriendan Vivienda y que no Son Allegados Por Quintil de Ingreso del Hogar**

	<i>I</i>	<i>II</i>	<i>III</i>	<i>Total</i>
2013	115.644	163.810	172.897	452.351
2015	130.322	176.819	197.718	504.859
2017	141.448	197.620	218.618	557.686

Fuente: Elaboración propia, basada en Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

Sumando ambos grupos se obtiene la población potencial del programa:

**Cuadro N°27: Población Potencial Programa Subsidio de Arriendo (Hogares)**

	2013		2015		2017	
	<i>Número</i>	<i>%</i>	<i>Número</i>	<i>%</i>	<i>Número</i>	<i>%</i>
Hogares Allegados	156.784	20,0	126.349	16,1	188.257	21,4
Núcleos Allegados Hacinados	176.457	22,5	152.380	19,4	135.238	15,3
Arrendatarios Vulnerables	452.351	57,6	504.859	64,4	557.686	63,3
Total	785.592	100	783.588	100	881.181	100

Fuente: Elaboración propia, basada en Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017.

Se observa que la población potencial ha ido en aumento en el tiempo, con un crecimiento de 12,2% el año 2017 respecto a 2013. Además, del total de la población potencial, entre un 16% y un 21% corresponde a hogares allegados, 15% y 22% pertenecen a núcleos allegados hacinados, mientras que el resto son hogares que arriendan su vivienda (57% y 64%).

<sup>71</sup> Se dejan fuera los hogares allegados y núcleos allegados hacinados que arriendan, ya que estos ya fueron contabilizados como hogares allegados.

La población potencial del llamado especial adulto mayor ya se encuentra identificada dentro de la población potencial presentada en el cuadro anterior, es decir es un subconjunto de ella. De todas maneras, y para el posterior análisis de cobertura, se presenta a continuación su estimación para el año 2017.

**Cuadro N°28: Población Potencial Llamado Especial Adulto Mayor 2017 (Hogares)**

	Quintil 1	Quintil 2	Quintil 3	Total	%
Hogares Allegados	31.954	25.763	28.540	86.257	52,3
Núcleos allegados hacinados	2.547	2.220	1.902	6.669	4,0
Arrendatarios Vulnerables	19.948	21.211	30.775	71.934	43,6
Total	54.449	49.194	61.217	164.860	100

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2017.

### 3.2.3. Población Objetivo del Programa

Según DIPRES (2015), la Población Objetivo de un programa, es aquella parte de la población potencial que cumple con los criterios de focalización y que, por lo tanto, el programa planifica atender en el mediano y largo plazo.

Además, los criterios de focalización son las condiciones o características que deben cumplir los beneficiarios potenciales (población potencial), para ser considerados como parte de la población objetivo del programa (DIPRES, 2015).

Para el llamado regular, los criterios de focalización que ha tenido el programa han considerado principalmente:

- a) La edad del postulante, la que era de entre 18-30 años el 2014, luego cambió a 18-35 años el 2015 y pasó a 18 años o más desde el 2016 en adelante.
- b) La condición de vulnerabilidad del grupo familiar, dada por el puntaje de corte de FPS de los tres primeros quintiles -hasta 13.484 puntos- hasta el año 2016, para luego pasar a pertenecer 70% de los hogares más vulnerables de acuerdo al RSH.
- c) Contar con un ingreso que permitiera pagar la parte correspondiente de la renta de arriendo, lo que se tradujo a tener un ingreso del hogar en un rango definido en unidades de fomento.

Así, la población objetivo del programa es la siguiente:

**Cuadro N°29: Población Objetivo del Programa Llamado Regular**

Año	Rango de Edad del Postulante	Rango de Ingreso del Hogar (*) (en UF)		Número de Hogares Allegados	Número de Hogares que Arriendan	Total Hogares
		Mínimo	Máximo (**)			
2014	18-30 años	8	25	5.769	70.642	76.411
2015	18-35 años	7	25 +8	11.327	180.989	192.316
2016	18 o más años	7	25 +8	92.443	447.840	540.283
2017	18 o más años	7	25 +8	134.904	491.991	626.895

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN años 2013, 2015 y 2017.

Para el año 2014 se usó CASEN 2013, para los años 2015 y 2016 se usó CASEN 2015, y para el año 2017 se usó CASEN 2017.

(\*) En pesos 2018 corresponde a:

Año	Mínimo	Máximo
2014	\$217.284	\$679.014
2015	\$190.794	\$681.407 y \$899.457 (más de 3 integrantes)
2016	\$191.717	\$684.705 y \$903.811 (más de 3 integrantes)
2017	\$190.840	\$681.572 y \$899.675 (Más de 3 integrantes)

Se usó valor UF promedio del año y se actualizaron los montos con los factores de expansión proporcionados por DIPRES para Evaluación de Programas Gubernamentales 2018.

(\*\*): Años 2015-2018 se incrementa el ingreso máximo en 8UF si la familia tiene más de 3 integrantes.

Lo primero que se debe señalar es que a medida que aumenta el rango de edad y de ingresos para postular se incrementa la población objetivo, especialmente el año 2016 respecto al 2015, momento en que no se pone tope a la edad de postulación. Este aumento es del orden del 180,9%.

En lo que respecta al incremento del rango de edad para postular, es importante mencionar, que, si bien el programa estaba inicialmente diseñado para familias jóvenes, en los hogares no tan jóvenes también se producen condiciones de allegamiento y arrendamiento que justificarían el incremento en la edad de postulación. Es decir, efectivamente existe otro grupo de la población, que no corresponde a familias jóvenes, que también tiene el problema que enfrenta el programa.

Por otro lado, la población objetivo del Llamado Especial Adulto Mayor considera como criterio de focalización a:

- a) Mayores de 60 años
- b) Ingreso mínimo acreditado de 3,8UF, lo que equivale a la pensión asistencial del año (\$102.897), y el máximo equivalente al del llamado regular.

Estos criterios entregan una población objetivo de 16.709 personas y sus hogares<sup>72</sup>.

**Cuadro N°30: Población Objetivo del Programa Llamado Especial Adulto Mayor**

Año	Rango de Edad del Postulante	Rango de Ingreso del Hogar (en UF)		Número de Hogares Allegados	Número de Hogares que Arriendan	Total Hogares
		Mínimo	Máximo			
2017	60 y más años	3,8	25 + 8	60.077	47.603	107.680

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta CASEN 2017.

Si bien el llamado especial adulto mayor posee una población objetivo inferior que la del llamado regular, se constata la presencia de un grupo importante de adultos mayores que presenta el problema a resolver por medio del programa. Por lo tanto, es necesario revisar si este llamado que es de tipo temporal debería pasar a formar parte permanente del programa, como un sub componente del programa.

En cuanto al problema que da origen al programa y al problema vigente, podemos afirmar que la población objetivo estimada más arriba refleja la eliminación del tope de edad para postular, lo cual produce un incremento de hogares que cumplen con los criterios de focalización. De este modo, el aumento de la población objetivo a medida que se levanta el criterio de tope de edad (primero de 30 a 35 años para luego eliminarla del todo), demuestra que el problema que resuelve el programa no es solamente un problema de hogares jóvenes, y que es correcto levantar esta restricción.

En este sentido, la población potencial del programa está acorde con el problema que le da origen y con la estrategia establecida.

### **3.3. Evaluación de la Estrategia del Programa**

El análisis de la estrategia de intervención se ha realizado en base a la revisión de información primaria levantada en las entrevistas a expertos, actores institucionales MINVU y beneficiarios/as del programa a través de los grupos focales y entrevistas a personas que fueron seleccionadas y que caducaron o renunciaron al subsidio.

<sup>72</sup> No se calculó la población potencial del año 2016 ya que dicho año este llamado operó como un piloto solamente para 3 regiones del país.

### 3.3.1. La Estrategia Vigente en Chile del Subsidio de Arriendo

La estrategia de intervención corresponde a un subsidio a la demanda en la modalidad de transferencia de recursos monetarios a arrendadores. Esto se enmarca dentro del sistema de programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo<sup>73</sup>, y se justifica a partir de las recomendaciones OCDE<sup>74</sup>, luego de la inclusión de Chile a este organismo en el año 2010. Estas relevaron los altos niveles de desigualdad sociales existentes en el país en cuanto a la división social de la vivienda, por ello, se ha buscado diversificar la oferta programática y ha tenido como foco los incentivos a la tenencia de la vivienda como propiedad. Esta nueva política habitacional considera que es posible alcanzar el estándar de las ciudades de los países miembros de la OECD, en relación a diversidad e integración social residencial, y acceso a oportunidades en las ciudades.

Al año 2017 el programa de subsidio de arriendo tiene cuatro años de implementación, en los cuales se han realizado una serie de ajustes revisados anteriormente, con el fin de ir adecuando esta oferta pública a las necesidades tanto del problema como de la población objetivo.

Este subsidio es, por tanto, una oferta relativamente nueva en relación a la oferta histórica del MINVU, contexto en el cual actualmente Chile continúa presentando una incidencia baja de arriendos, pero que ha ido aumentando pese a que el precio de los arriendos también ha aumentado. La VIII Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF) del Instituto Nacional de Estadística (INE, 2018) muestra que, en 2017, ya un 25% de los hogares del país habitaban en esa modalidad.

La evolución entre los periodos 2012 y 2017, la EPF entrega una variación de 307.380 nuevos hogares en modalidad arriendo. Como consecuencia, la tenencia asociada a propiedad pagada o pagándose ha disminuido su participación en el total país: bajó desde 53,8% en 2009 a 50,9% en 2015 (MDS, 2009, 2015). Un incremento en la tasa de arriendo es importante ya que se trata de una alternativa adecuada para un número alto de hogares (especialmente aquellos en formación) como fue focalizada originalmente la población objetivo del programa, así como también para aquellas familias que lo logran reunir los requisitos para la obtención de una hipoteca o el ahorro suficiente para la vivienda propia, como se revisó en el capítulo sobre el problema que aborda el programa.

Por tanto, existe un alto número de hogares de ingresos medios y bajos que se quedan “fuera del mercado” de la vivienda, o acceden a éste, a través de la multi-ocupación con condiciones precarias de hacinamiento y/o con precios de arriendo por encima de sus posibilidades económicas.

Según la Encuesta de Barrios 2015-2018 de la Universidad de Chile, en el Área Metropolitana del Gran Santiago (AMGS), los segmentos socioeconómicos D y E se encuentran prácticamente ausentes entre los residentes de departamentos construidos en

---

<sup>73</sup> Valdés, A (2015). El comienzo del subsidio de arriendo. MINVU

<sup>74</sup> OECD (2012). OECD Economic Surveys: Chile 2012, OECD Publishing. Disponible en [http://dx.doi.org/10.1787/eco\\_surveys-chl-2012-en](http://dx.doi.org/10.1787/eco_surveys-chl-2012-en)

torno a la red de Metro desde 2005; y más de un 25% de los arrendatarios de estos departamentos deben asumir un costo de vivienda (arriendo más gastos comunes) superior al 35% de los ingresos del hogar (López-Morales et al., 2017).

Es posible constatar con las entrevistas a expertos y revisión de información secundaria del programa, que tanto la focalización y beneficio que entrega el subsidio de arriendo está orientado al problema que intenta mitigar, como es “Mejorar de las condiciones de habitación en familias vulnerables y emergentes, con jefes de hogar mayores de 18 años y adultos mayores, allegados o arrendatarios pertenecientes 70% más vulnerable de la población (RSH)”.

Con todo, la política de vivienda chilena ha empezado avanzar hacia una integración social y movilidad residencial desde la implementación de este subsidio al arriendo. El programa comenzó acotado, simple y poniendo énfasis en su buen funcionamiento<sup>75</sup>, por ello ha sido exitosos en términos de eliminar casi por completo el hacinamiento entre los hogares beneficiados (el número de personas por dormitorio bajó de 2,4 a 1,2), con una carga financiera equivalente a sólo el 17,1% de los ingresos mensuales de la familia (menos de la mitad del 41,8% de la carga que soportaría esa familia de no mediar el subsidio).

Esto se refleja con los relatos de las personas beneficiarias participantes de los grupos focales, quienes reconocen en el programa la oportunidad de haber podido aliviar la carga financiera que les implicaba pagar el arriendo por completo.

A través de las entrevistas realizadas, los expertos indican que el programa es adecuado dentro de la oferta MINVU, siendo en esta primera etapa, una fase previa a la posibilidad de una vivienda en propiedad para las familias pertenecientes al 70% más vulnerable del país. Junto con ello, existe consenso entre los expertos respecto de la adecuación de los criterios de focalización. Esto porque en un principio estuvo dirigido a un grupo de familias jóvenes de hasta 30 años, en donde se logra detectar una necesidad efectiva en la población beneficiaria. Dicho criterio se amplía, incluyendo la generación de un llamado especial para adultos mayores con características específicas. A juicio de los expertos y considerando la evidencia internacional, la lógica del programa es correcta, en tanto tiene como principio considerar el ciclo de vida de las personas y sus familias, y por tanto es razonable que - en etapas tempranas, con hogares en formación y con decisiones laborales y profesionales todavía no definitivas - el arriendo corresponde a un programa complementario o plan alternativo a una vivienda en propiedad, hasta que se tenga claridad respecto de dónde se va a desarrollar la vida de las familias, por tanto, la decisión es a largo plazo. En ese sentido, plantearlo como un periodo previo a al DS01 en estos casos, tiene relevancia y se considera adecuado.

A partir de lo anterior, el equipo consultor evalúa positivamente la capacidad que ha tenido el programa de adaptarse a los cambios del entorno, como es la identificación de la población adulta mayor como una población con necesidades habitacionales específicas

---

<sup>75</sup> Valdés, A (2015). El comienzo del subsidio de arriendo. MINVU

que el programa podía cubrir, abriéndose un llamado especial, el cual posee una mayor tasa de aplicabilidad.

Por otra parte, el programa muestra bajas tasas de aplicación en el primer período de implementación, en zonas donde los valores de arriendo son mayores (Tarapacá, Antofagasta, Magallanes y en comunas de la RM)<sup>76</sup>, lo que indica que el subsidio fue insuficiente, o bien que los valores máximos de arriendo fueron en exceso restrictivos en esas localidades. Por su parte, Razmilic (2015) afirma que en el primer llamado del programa, en el Gran Santiago, la aplicación del subsidio no se tradujo en mejoras significativas en términos de localización, lo puede deberse a las restricciones de valores antes mencionadas o bien a preferencias por cercanía con las redes de apoyo originales. Lo observado hasta ahora, sumado a otras ventajas de esta modalidad (más movilidad y mejor ajuste al ciclo de vida, entre otros) se hace necesario buscar maneras de profundizar y perfeccionar el actual mecanismo, complementándolo con otras medidas que le permitan consolidarse como alternativa programática.

A juicio de expertos, un programa de subsidio al arriendo debiese ser considerado entre las principales herramientas de política frente al interés por aumentar la inclusión residencial en el contexto de la “política de suelo para la integración social” propuesta por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano el 2015. Si se busca aumentar la proporción de subsidios a aplicar en zonas consolidadas y con mejores servicios, potenciar la oferta en arriendo tiene ventajas relevantes a tener en cuenta: desarrollo de densidades altas en conjuntos bien equipados que compensen el mayor valor de suelo; financiamiento y esquemas especializados de administración y mantención de unidades y espacios comunes; mayor equidad horizontal entre familias igualmente carentes al facilitar el acceso en arriendo (y no en propiedad) a zonas de mayor valor relativo; y menor probabilidad de ventas posteriores de los inmuebles cuya enajenación implicaría alejarse de uno de los objetivos originales que era fomentar la integración y el acceso a zonas de mejor estándar urbano.

Para expertos y actores institucionales MINVU, este es un programa menos costoso para el Estado en el corto plazo, que un programa orientado a la adquisición de una vivienda. Un subsidio de arriendo tendría un costo de 168 UF (en cinco años, 3 UF mensual), en comparación con 620 UF anual promedio del DS 49 (subsidio de viviendas sociales). Además, contribuye a disminuir el abandono de viviendas compradas vía subsidio habitacional, además podría darse uso a las viviendas vacías. Otros elementos señalados por expertos, es que el subsidio de arriendo cumple con los supuestos de flexibilidad dado que no obliga a una familia a vivir en una vivienda y barrio para toda la vida, reconoce la movilidad habitacional, provocada por la movilidad laboral.

A juicio de las personas beneficiarias participantes de los grupos focales, el subsidio tiene una serie de beneficios asociados a liberar montos destinados al pago de arriendo, que ahora son destinados fundamentalmente a mejorar alimentación y salud, sobre todo en la

---

<sup>76</sup> Razmilic, Slaven. (2015). “Subsidio al arriendo: primeros resultados y pasos a seguir”. Propuestas de Política Pública. CEP.

población adulta mayor. La valoración del subsidio es aún más alta en los adultos mayores del llamado especial desde el 2016, quienes presentan una mayor cobertura del monto total del arriendo. El grupo de beneficiarios corresponde a personas que ya se encontraban arrendando y que tenían una estrecha relación con su arrendador. Para las personas beneficiarias la tramitación del subsidio tanto en las etapas de postulación como de selección fueron expeditas y de corta duración, destacándose la atención del SERVIU. Las diferencias de coberturas del subsidio de acuerdo al llamado regular o llamado especial, merecen dudas por partes de las personas adultas mayores beneficiarias.

Tanto el llamado especial del adulto mayor tiene mayores facilidades de postulación y una mejor cobertura total del arriendo, ya que consiste en un aporte mensual que cubre entre el 90% y 95% del valor del arriendo, dependiendo del tramo del RSH<sup>77</sup>. Sin embargo, las personas adultas mayores que postulan por desconocimiento o porque postularon al llamado regular en los primeros años del programa, sienten que es injusto no contar con los mismos beneficios. Al mismo tiempo, existen dudas por parte de los adultos mayores beneficiarios entrevistados, respecto de la necesidad de poder renovar el subsidio luego de 5 años, ya que la esperanza de vida aumenta y ellos sienten que en 5 años en adelante sus condiciones de salud se van deteriorando y por ello, estarán en una situación de mayor vulnerabilidad, de acuerdo a la percepción de los adultos mayores que participaron en el grupo focal.

El perfil de las personas entrevistadas corresponde a familias y adultos mayores de escasos recursos que cuentan con redes familiares y de sus vecinos que en muchos casos son sus arrendadores, los cuales no solo no desconfían del subsidio, sino que además tienen la disposición de realizar los trámites requeridos para la etapa de firma del contrato. Esto presupone una situación óptima en donde se encuentra la oferta y demanda de arriendos, que no está mediada necesariamente por el mercado, sino más bien, por relaciones personales que facilitaron el proceso.

Por su parte la estrategia de intervención, se realiza vía SERVIU y según los entrevistados presenta algunas dificultades de implementación asociado al escaso personal de SERVIU a cargo de gestionar todos los programas. El programa se atiende por libre demanda tanto en las etapas de postulación y selección, y durante la aplicación vía telefónica y presencialmente, por ello, se observa de acuerdo a la información levantada, que existen actividades que no se logran llevar a cabo en su totalidad. En la experiencia de las funcionarias/os SERVIU, esto ocurre con las visitas domiciliarias que debe realizar SERVIU una vez firmado el contrato, lo cual no es posible de realizar en todos los casos, dado que el personal tiene que cubrir las necesidades de los otros programas y no les es posible realizar todas las visitas como se indica en la normativa. Esto implica que no se realiza la inspección visual respecto de las características de las viviendas, quiénes efectivamente viven allí, etc. Dada la misma sobrecarga de SERVIU no

---

<sup>77</sup> MINVU (2018). "Subsidio de arriendo de vivienda, llamado especial adulto mayor". Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/53223-subsidio-de-arriendo-de-vivienda-llamado-especial-adulto-mayor>

es posible cuantificar la magnitud de las visitas no realizadas, en contraste con las que se deberían haber realizado.

Si bien para el caso de los arrendadores entrevistados existe una muy buena opinión del programa pues se les asegura un pago y el aviso de retraso en caso de que el arrendador se atrase, gestión que les evita tener que “perseguir” al arrendatario, es decir, que implica menor estrés para las familias, pues existe una institución de por medio que los ampare. Cabe mencionar, que hay casos en los que los arrendadores no quieren realizar los trámites por considerarlo engorroso, es decir, existe descontento con los procesos burocráticos debido a los requerimientos de documentos y tiempos de espera en los servicios públicos. Para muchas familias que trabajan los trámites se realizan en horario laboral lo que implica perder jornada laboral remunerada. Por otra parte, hay quienes desconfían de una persona que tiene un subsidio por considerarla menos solvente que una con mayores ingresos.

Por último, a juicio de algunos expertos y en coincidencia con la experiencia de las personas beneficiarias, se debe mejorar la relación a arrendador/arrendatario pues existe una Ley de arrendamiento que no resguarda la propiedad del arrendador y ello sirve de argumento para dejar a las personas que buscan arriendo con menores ingresos, en una suerte de desventaja frente a aquellos que presentan mayor nivel de solvencia.

Como consecuencia de la información antes señalada, recabada a partir de datos secundarios y primarios levantados, los factores causales que dan origen al problema y al programa permiten afirmar que **la estrategia de intervención efectivamente supone una relación lógica entre la entrega del subsidio y la mejora de las condiciones de habitación de su población objetivo**. Sin embargo, a la luz de los antecedentes se requiere considerar nuevos elementos para mejorar su pertinencia y aplicabilidad:

- Considerar las variaciones de los precios de los arriendos por territorio dado el valor del suelo según localización.
- Considerar estrategias de acercamiento entre las personas beneficiadas seleccionadas y potenciales arrendadores.
- Mejorar los dispositivos de información y comunicación que tienen las personas con SERVIU, destinando personal con dedicación exclusiva al programa en momentos que se requiera para el cumplimiento de su normativa.

**En la línea de mejorar el programa**, como se señaló en la sección 3.1 al describir el programa, en 2017 **se crea la Glosa 3**, destinada a otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas, *las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa*. En este sentido la glosa llega a generar condiciones para que instituciones públicas o privadas, sin fines de lucro, puedan proveer de una oferta de vivienda social destinada a los usuarios del programa. En el marco de esta evaluación, se realizaron entrevistas con funcionarios de las municipalidades de Santiago y Recoleta, ambas con iniciativas de aplicación de la

glosa. Cabe señalar que en ninguno de estos casos se ha iniciado siquiera la construcción de las viviendas, de manera que no es posible obtener una visión de su implementación efectiva.

Sin embargo, en el caso de **Santiago**, se pueden señalar los siguientes aspectos:

- Existen 3 proyectos presentados a mediados de 2017:
  - o Molina 601, con 21 departamentos
  - o Portales 2805, con 18 departamentos
  - o Portales 2717, con 9 departamentos
- Los tres serán construidos utilizando el DS 49
- Los tres proyectos son pequeños. Se considera que la pequeña escala es mejor para efectos de facilitar la convivencia.
- Se trata de un piloto que requiere, por una parte, seguimiento, y por otra, un reforzamiento de la Oficina Municipal de Vivienda. En el caso de Santiago, esta oficina recoge la demanda que potencialmente puede estar interesada en arriendo.
- La glosa, además de servir al programa de arriendo, sirve para recuperar el rol residencial de los barrios.
- Se reconoce la necesidad de vivienda transitoria, pensada para población migrante y para emergencias habitacionales. No se tienen detalles de la posible implementación.

Por su parte, en el caso de **Recoleta** se puede señalar lo siguiente:

- Se reconoce que en Chile hay una trayectoria de vivienda social pero no de vivienda pública, ámbito en el cual la comuna quiere hacer historia.
- La municipalidad tiene un proyecto presentado, para ser construido con DS49. Se trata de un edificio de 5 pisos, con 38 departamentos de 56 m<sup>2</sup>, aunque pueden tener diseños diferentes.
- Durante 2018, licitaron la construcción, la que se espera se inicie en 2019.
- El programa de arriendo no cubre a los más vulnerables, entendidos como la población con ingresos informales e inestables. Es por eso que la municipalidad quiere buscar otras vías, fuera del programa, para poder responder a esa necesidad, especialmente en familias monoparentales, adultos mayores y población migrante.
- El municipio detecta la necesidad de pensar en tipologías adecuadas para diferentes tipos de familia. Por ejemplo, en el caso de los adultos mayores, se puede pensar en una pieza con baño, en una vivienda con espacios comunes. También se puede visualizar la posibilidad de generar encuentros virtuosos entre grupos que puedan colaborar mutuamente, por ejemplo, adultos mayores con madres solteras.

### **3.3.2. Experiencias Internacionales de Subsidios de Arriendo**

Para alimentar el análisis de la estrategia de intervención del programa, se analizaron una serie de experiencias internacionales orientadas a subsidiar el arriendo de vivienda. Estas experiencias, detalladas en el Anexo N°7 del presente informe, se resumen en el siguiente cuadro, y a grandes rasgos incluyen programas orientados a apoyar la demanda, a fortalecer la oferta y ambos fines al mismo tiempo.

**Cabe destacar que algunos de ellos no son programas aislados, sino que son parte de un set de instrumentos de política que se complementan entre sí**, combinando apoyo a la demanda con oferta pública de vivienda. Si bien no comparten exactamente el foco con el programa chileno, permiten extraer elementos de análisis que contribuyen a instalar un debate orientado a identificar nuevos elementos que permitan enriquecer la experiencia chilena.

**Cuadro N°31: Cuadro Resumen de Experiencias Internacionales Revisadas**

Tipo De Programa	País y Nombre	Población objetivo	Problema que da origen al programa	Estrategia
SUBSIDIO A LA DEMANDA CON OFERTA DE VIVIENDAS PÚBLICAS	PAÍS VASCO: Programa de Alquileres del País Vasco	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personas cuyos ingresos no son suficientes.</li> <li>Jóvenes y personas propietarias de viviendas vacías.</li> </ul>	Crisis económica, obstáculos para el pago de la hipoteca, excedente de viviendas sin vender	<b>Viviendas públicas:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viviendas del Gobierno Vasco</li> <li>Viviendas vacías gestionadas dentro del programa Bizigune (viviendas que los propietarios dejan en manos del Gobierno Vasco para su alquiler). Corresponden a viviendas de protección oficial.</li> </ul>
APOYO A LA DEMANDA CON CONEXIÓN ENTRE OFERTA Y DEMANDA PRIVADA	ESPAÑA, COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID: "Ayuda Autonómica al Alquiler" <sup>78</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toda la población: joven, adultos y adultos mayores, arrendadoras de viviendas en la Comunidad de Madrid exclusivamente</li> <li>Personas que tengan ingresos en conjunto inferiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)<sup>79</sup>,</li> <li>Nacionales españoles o extranjeros sin residencia definitiva, no propietarios de una vivienda, y que no tengan otros subsidios locales de reducción a la renta, salvo que se trate del complemento para el pago del alquiler para los beneficiarios de una pensión no contributiva por invalidez o jubilación.</li> </ul>	Déficit habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayuda con el total o parte del valor del arriendo.</li> <li>Las viviendas son privadas pero el acceso a ellas se facilita por el mapa de viviendas provisto por el Plan Alquila.</li> </ul>
APOYO A LA DEMANDA CON OFERTA PÚBLICA DE VIVIENDA	FRANCIA: "Vivienda de Alquiler Moderado"	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sólo para nacionales franceses o personas con residencia definitiva.</li> <li>La asignación de una vivienda de interés social se basa en los siguientes criterios: Ingresos, Composición del hogar y Urgencia.</li> </ul>	Dificultades de las familias para cubrir necesidades de vivienda asociadas a eventos vitales o urgencias como divorcio, muerte y discapacidad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fomento del parque de vivienda en alquiler</li> <li>Viviendas públicas: se trata de una vivienda asignada por el Estado con interés social. Estas viviendas llamadas de protección oficial son construidas por instituciones sin fines de lucro, públicas o privadas, y están destinadas a albergar a las personas que no tienen ingresos para costear un arriendo, sujetos a normas específicas para su asignación.</li> </ul>
APOYO A LA DEMANDA CON OFERTA PÚBLICA DE VIVIENDA	Estados Unidos: Programa de Vivienda Pública - Ayuda de Alquiler-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familias de bajos ingresos, adultos mayores y personas en situación de discapacidad que reúnen los requisitos necesarios.</li> </ul>	Diversos impedimentos para arrendar: situación socioeconómica, ingresos informales, hogar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayuda con el total o parte del valor del arriendo</li> <li>Entrega de viviendas públicas en arriendo</li> </ul>

<sup>78</sup> Además del Ayuda autonómica al Alquiler y el Plan Alquila, la Comunidad Autónoma de Madrid ofrece **beneficios fiscales** que se traducen en

- la deducción de impuestos, para quienes pagan alquiler y son menores de 35 años, con un máximo, deducción equivalente al 30% de las cantidades destinadas al alquiler, hasta un máximo de 1.000 Euros al año. También aplica en 2018, para quienes tienen más de 35 años, pero menos de 40, en situación de desempleo y con al menos dos familiares a cargo.
- Deducción de impuestos del importe de la fianza, aplicable si la renta no supera los 25.620 Euros en tributación individual o a 36.200 Euros en tributación conjunta. La suma de las bases imponibles de todos los miembros de la unidad familiar no puede superar los 60.000 Euros.

<sup>79</sup> Índice empleado en España como referencia para la entrega de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo, entre otros

Tipo De Programa	País y Nombre	Población objetivo	Problema que da origen al programa	Estrategia
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiene requisitos referidos a bajos ingresos, situación social dada por la tercera edad, situación de discapacidad, para nacionales estadounidenses o estatus migratorio regular.</li> <li>Las agencias de vivienda utilizan límites de ingresos desarrollados por HUD<sup>80</sup>.</li> </ul>	monoparental, familias que retornan al país	<ul style="list-style-type: none"> <li>El parque de viviendas públicas tiene unidades de todo tipo y tamaño, desde viviendas unifamiliares dispersas hasta departamentos en edificios exclusivos para familias de adultos mayores.</li> <li>Las viviendas son administradas por Agencias de Vivienda</li> </ul>
APOYO A LA DEMANDA	COLOMBIA: Subsidio Condicionamiento de Arrendamiento (Distrito Capital Bogotá)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Población rural o urbana del Distrito Capital que ha sufrido desplazamiento interno forzado por la violencia, por desastres naturales o atentados terroristas o cuyos ingresos son inferiores a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Necesidad temporal por crisis</li> <li>Hogares sin capacidad económica para financiar la adquisición, construcción o reparación de una solución habitacional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayuda con el total o parte del valor del arriendo.</li> <li>Las viviendas son privadas.</li> </ul>
APOYO A LA DEMANDA	COLOMBIA: Programa de Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana - Modalidad Arrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enfocado en familias vulnerables por haber sido desplazados, víctimas de actos terroristas y/o afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, cuando por circunstancias económicas del hogar damnificado no pueda utilizar el valor del Subsidio Familiar de Vivienda para financiar la adquisición o reparación de una solución de vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incapacidad económica asociada a familias vulnerables por causas de desplazamiento, terrorismo o desastres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayuda con el total o parte del valor del arriendo.</li> <li>Las viviendas son privadas</li> </ul>
APOYO A LA DEMANDA	ARGENTINA: "Alquilar se puede" (Gran Buenos Aires).	<ul style="list-style-type: none"> <li>Está dirigido a familias jóvenes, estudiantes de todo el país, jóvenes en situación de vulnerabilidad, trabajadores <u>con ingresos no registrados</u>.</li> <li>La modalidad de postulación es en línea con puntajes de corte de acuerdo a la situación social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personas en situación de vulnerabilidad</li> <li>Trabajadores informales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantía para inquilinos provista por el Banco Ciudad,</li> <li>Crédito a tasa subsidiada para cubrir los gastos iniciales,</li> <li>Sistema de ahorro previo de 4 meses para beneficiarios con ingresos no registrados,</li> <li>Subsidio parcial del alquiler para aquellos que cumplen ciertos criterios</li> <li>Capacitación gratuita por parte de Hábitat para la Humanidad Argentina.</li> <li>Viviendas son privadas</li> </ul>
APOYO A LA DEMANDA	<ul style="list-style-type: none"> <li>URUGUAY: Política Nacional de Alquileres incluye dos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jóvenes, y a uruguayos que retornan al país, familias de inquilinos sin capacidad de pago, jubilados y pensionistas del programa de viviendas del Banco de Previsión Social (BPS), alojamientos transitorios para hogares en</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Déficit habitacional y grupos de habitantes sin los recursos para adquirir vivienda ni arriendo formal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrega de certificado de garantía con respaldo del Estado.</li> </ul>

<sup>80</sup> HUD establece el límite para ingresos bajos en 80% y el límite para ingresos muy bajos en 50% del ingreso promedio del área metropolitana del condado en el que escoja vivir. Los límites de ingresos varían entre áreas, por lo tanto, se pueden reunir los requisitos para una agencia pública, y no para otra.

Tipo De Programa	País y Nombre	Población objetivo	Problema que da origen al programa	Estrategia
	programas: Programa de Fondo de Garantía de Alquileres, y el Programa de Alquiler para Jóvenes	situaciones de urgencia y/o criticidad social, en coordinación con MIDES e INAU, que correspondan a hogares pluripersonales o unipersonales de ingresos medios y medio bajos; o bien a hogares que requieran una solución habitacional transitoria, por su condición socio- económica, de género o etaria.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jóvenes con insolvencia económica para vivir en su casa propia o alquilada.</li> <li>• Necesidad de reactivar el mercado de arrendamiento de la vivienda de interés social</li> <li>• Malas condiciones económicas en las personas que regresan a Uruguay, uruguayos residentes en el exterior.</li> </ul>	

Como podemos observar, hay 3 países con programas que tienen focos en apoyo a la demanda por arriendo. Todos son latinoamericanos, y corresponden a:

- COLOMBIA: Subsidio Condicionamiento de Arrendamiento (Distrito Capital Bogotá) y Programa de Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana - Modalidad Arrendamiento.
  - o A diferencia del programa chileno, estos programas tienen como población objetivo a población que ha sufrido desplazamiento interno forzado, aunque también consideran a población con vulnerabilidad económica (ingresos inferiores a dos salarios mínimos mensuales). Tiene una duración inferior al programa chileno, en tanto se plantea como solución transitoria (12 meses ampliables a 12 meses más).
- ARGENTINA: “Alquilar se puede” (Gran Buenos Aires).
  - o A diferencia del programa chileno, este programa incluye un set de instrumentos. Además del subsidio parcial al arriendo, incluye garantía, crédito para cubrir gastos iniciales, ahorro previo y capacitación. También se diferencia en que su población objetivo incluye trabajadores con ingresos no registrados, es decir informales.
- URUGUAY: Política Nacional de Alquileres incluye dos programas: Programa Fondo de Garantía de Alquileres, y el Programa de Alquiler para Jóvenes, dependientes del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
  - o A diferencia del programa chileno, estos programas se centran en la entrega de un certificado de garantía para el arriendo.

Por otra parte, **los programas europeos analizados combinan apoyo a la demanda con oferta pública de vivienda**. En los últimos diez años **se han fomentado acciones y estrategias nuevas en políticas de arriendo orientadas a expandir y consolidar la oferta de arriendos a través de subvenciones a desarrolladores y empresas de construcción, en conjunto con estrategias de mejoramiento y renovación de la oferta existente**. En particular sobre subsidios a la demanda, estos se llevan a cabo a través de transferencias directas desde el Estado.

Los programas europeos analizados son los siguientes:

- PAÍS VASCO: Programa de Alquileres.
  - o Al igual que en el caso chileno, tiene foco en resolver las necesidades de movilidad de acuerdo al ciclo vital y a las necesidades del mercado de trabajo. Su población objetivo son las personas con ingresos insuficientes para acceder al mercado libre, pero también considera a quienes son propietarios de viviendas vacías, las cuales, a través de la gestión del programa, se constituye en oferta para el programa. En este sentido, se complementa el subsidio a la demanda con una oferta de viviendas públicas y de protección oficial.

- ESPAÑA, COMUNIDAD AUTONÓMICA DE MADRID: Plan estatal de fomento del alquiler de vivienda, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas.
  - o En ese marco, al igual que en el caso chileno, el programa “Ayuda Económica al Alquiler” tiene una población objetivo amplia, conformada por jóvenes, adultos y adultos mayores, con ingresos inferiores al parámetro local. Este programa se complementa con el Plan Alquiler, que conecta la demanda con un mapa de viviendas privadas disponibles, facilitando las relaciones entre arrendatarios y arrendadores. Además de ofrecer un modelo de contrato –elemento ofrecido por el programa chileno- se ofrece cobertura de riesgo de no pago durante el primer año del contrato, y posibilidad de arbitraje en caso de conflicto, permitiendo una salida expedita a éstos.
  
- FRANCIA: Vivienda de Alquiler Moderado:
  - o A diferencia del programa chileno, además de la ayuda económica para el pago del arriendo, considera un sistema de regulación de relación entre arrendadores y arrendatarios, y un conjunto de unidades de vivienda social. Se trata de viviendas públicas construidas por instituciones públicas sin fines de lucro, y destinadas específicamente a albergar a personas sin ingresos suficientes para costear autónomamente un arriendo. Cabe señalar que se trata de un beneficio temporal, de duración máxima de 8 meses, por lo que se entiende como una solución para crisis dadas por eventos vitales como divorcio, muerte o discapacidad.

En el caso de Estados Unidos también se presenta un programa de apoyo a la demanda con oferta pública:

- ESTADOS UNIDOS, Programa de Vivienda Pública-Ayuda de Alquiler,
  - o A diferencia del programa chileno, además de costear el total o parte del valor del arriendo, se dispone de un stock de viviendas públicas de todo tipo y tamaño. Estas viviendas son planeadas, desarrolladas y administradas por una entidad estatal (HUD). Al igual que en el programa chileno, se orientan a una población amplia.

Como síntesis de esta revisión, es posible señalar que el programa chileno comparte una estrategia similar a la utilizada en el resto de los países analizados en el contexto latinoamericano. Sin embargo, adolece de la multidimensionalidad que presentan los programas europeos, en particular en lo referido a la disposición de una oferta de vivienda, sea pública o privada, disponible para el arriendo. Esto cobra relevancia al considerar que, como veremos, al referirnos a los procesos del programa, el proceso de búsqueda de una vivienda queda en manos del beneficiario del subsidio, y que, tal como se señala en la sección sobre Evaluación de los Indicadores de Desempeño del Programa, existe un alto nivel de no utilización del subsidio (35,7%). En este sentido, el encuentro entre oferta y demanda se levanta como un momento clave para el éxito de un programa de arriendo. En sintonía con ello, resulta evidente la necesidad de que al menos el programa facilite ese encuentro, al modo que lo hace la Comunidad Autónoma de

Madrid. En este sentido, la estrategia de intervención del Programa requiere ser complementada.

### 3.4. Evaluación de la Cobertura del Programa

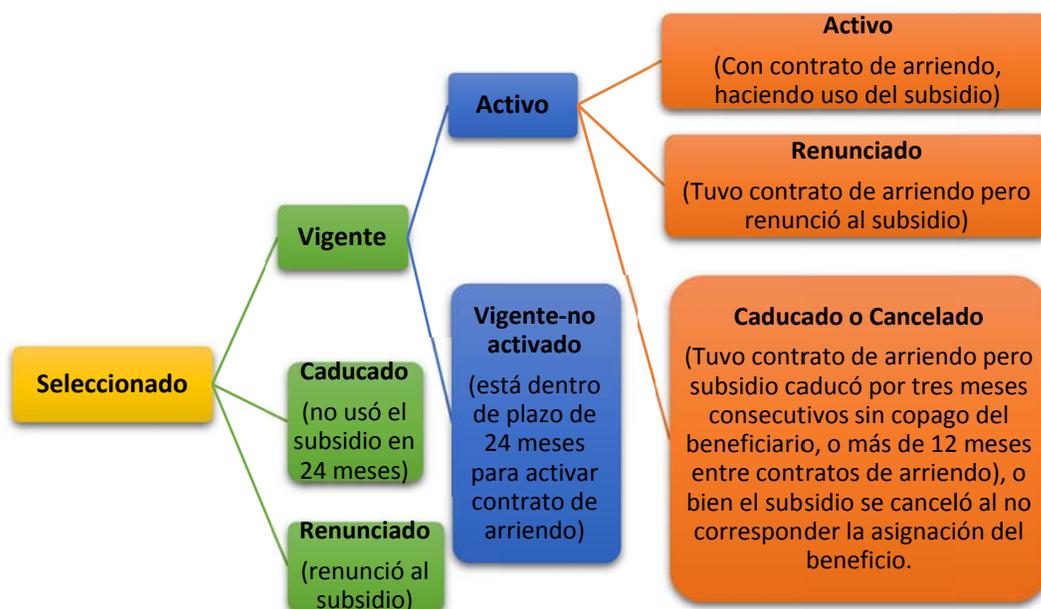
#### 3.4.1. Análisis de los Beneficiarios del Programa

De acuerdo a DIPRES (2015), la población beneficiaria de un programa corresponde a aquella parte de la población objetivo que cumple los criterios de priorización y que, por lo tanto, el programa planifica atender en un año o período determinado.

Así, para el subsidio de arriendo, quien postule y resulte seleccionado será considerado beneficiario del subsidio, teniendo un plazo de 24 meses desde la publicación de la nómina de seleccionados para hacer uso por primera vez, de éste. Esto también sucede con otros programa habitacionales, ya que el beneficio, que si bien consiste en un aporte monetario, se traduce en un “derecho” que tiene el beneficiario de hacer uso de este. Esto ocurre ya que el mercado de la vivienda no es inmediato y elegir la vivienda que se va a arrendar, puede resultar en un proceso que requiera tiempo<sup>81</sup>. De los beneficiarios o seleccionados, existe un grupo que efectivamente ha hecho uso del subsidio y a los cuales se les denomina “seleccionados que han aplicado el subsidio”.

Las distintas categorizaciones que pueden tener los beneficiarios del programa se presentan a continuación:

**Ilustración N°6: Categorías de los Seleccionados**



<sup>81</sup> Para la búsqueda de la vivienda a arrendar, por ejemplo.

Fuente: Elaboración propia a partir de bases de datos proporcionadas por el programa.

Nota: Las categoría de caducado y cancelado se dedujeron del análisis de las bases de datos del programa, ya que el D.S. N°52 no especifica estas categorías y solamente se refiere a la extinción del programa.

A continuación se presentan los resultados en materia de seleccionados y su situación de uso del subsidio<sup>82</sup>:

En primer lugar, se han otorgado 32.079 subsidios, habiendo estado vigente solamente el 64,3% de ellos. El resto corresponde a renuncia del beneficiario o no uso del subsidio en el plazo inicial de 24 meses.

**Cuadro N°32: Seleccionados Llamado Regular**

<i>Año Llamado</i>	<i>Vigentes</i>	<i>Renunciados</i>	<i>Caducados</i>	<i>Total</i>
2014	3.154	1.522	3.421	8.097
2015	1.635	428	1.363	3.426
2016	6.988	713	3.744	11.445
2017	8.842	221	48	9.111
<b>Total</b>	<b>20.619</b>	<b>2.884</b>	<b>8.576</b>	<b>32.079</b>
<i>% del Total</i>	<i>64,3</i>	<i>9,0</i>	<i>26,7</i>	

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a bases de datos del programa.

De los 20.619 subsidios vigentes, un 66,8% de ellos ya fue activado, mientras que el resto todavía se encuentra en el plazo de los 24 meses para activar su primer contrato de arriendo.

**Cuadro N°33: Seleccionados Vigentes Llamado Regular**

<i>Año Llamado</i>	<i>Activos</i>	<i>Vigentes No-Activos</i>	<i>Total</i>
2014	3.154	-	3.154
2015	1.635	-	1.635
2016	5.337	1.651	6.988
2017	3.640	5.202	8.842
<b>Total</b>	<b>13.766</b>	<b>6.853</b>	<b>20.619</b>
<i>% del Total</i>	<i>66,8</i>	<i>33,2</i>	

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a bases de datos del programa.

De los subsidios activados (13.766), se encuentran todavía activos 8.777 (63,8%), con un 9,4% de renuncias al subsidios y 26,9% de caducidad o cancelación<sup>83</sup>.

<sup>82</sup> En la sección 3.7 se analizan con mayor detalle los indicadores de desempeño del programa, entre los cuales se encuentra la cobertura del programa.

<sup>83</sup> De las bases de datos de datos disponibles no fue posible calcular con exactitud los subsidios caducados por acumular 3 meses sin copago del beneficiario, o por pasar más de 12 meses entre contratos, debido a que la información estaba incompleta (es decir que algunos casos tenían la explicación de caducidad y otros no).

**Cuadro N°34: Seleccionados Vigentes y Activos Llamado Regular**

<i>Año Llamado</i>	<i>Activos</i>	<i>Renunciados</i>	<i>Caducados</i>	<i>Cancelados</i>	<i>Total</i>
2014	1.075	618	1.452	9	3.154
2015	661	151	822	1	1.635
2016	3.552	395	1.387	3	5.337
2017	3.489	125	26	-	3.640
<b>Total</b>	<b>8.777</b>	<b>1.289</b>	<b>3.687</b>	<b>13</b>	<b>13.766</b>
<i>% del Total</i>	<i>63,8</i>	<i>9,4</i>	<i>26,8</i>	<i>0,1</i>	

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a bases de datos del programa.

Existe además un grupo de seleccionados por asignación directa<sup>84</sup>, los cuales representa un porcentaje menor del total de seleccionados. Este grupo de beneficiarios también pasa a ser parte de la población objetivo del programa y se encuentra incorporada en el número de seleccionados del cuadro anterior, aunque no se asocian directamente con los llamados.

**Cuadro N°35: Número de Asignaciones Directas**

<i>Año</i>	<i>Número de Asignaciones Directas</i>	<i>% Respecto de Seleccionados</i>
2014	48	0,6
2015	138	4,0
2016	516	4,5
2017	628	6,9
<b>Total</b>	<b>1.330</b>	<b>4,1</b>

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a bases de datos del programa.

Nota: El número de asignaciones directas proviene de una base de datos distinta a la que contiene a los seleccionados por llamados (02\_beneficiarios2014-2017), por lo que se pueden presentar algunas diferencias entre ambas bases.

Para el caso del Llamado Especial Adulto Mayor, el 90,5% de los subsidios se mantienen vigentes.

**Cuadro N°36: Seleccionados. Llamado Especial Adulto Mayor**

<i>Año Llamado</i>	<i>Vigentes</i>	<i>Renunciados</i>	<i>Caducados</i>	<i>Total</i>
2016	463	7	215	685
2017	1.901	19	6	1.926
<b>Total</b>	<b>2.364</b>	<b>26</b>	<b>221</b>	<b>2.611</b>
<i>% del Total</i>	<i>90,5</i>	<i>1,0</i>	<i>8,5</i>	

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a bases de datos del programa.

<sup>84</sup> Este tipo de seleccionado está establecido en el reglamento del programa, dirigido a personas que se encuentran en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivados de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros. En estos casos se pueden cambiar los requisitos de postulación y el monto del subsidio. Ver Sección 3.1. para un mayor detalle.

Del total de subsidios vigentes la mitad de ellos se ha activado mientras que la otra mitad todavía está en el plazo para ser activado.

**Cuadro N°37: Seleccionados Vigentes. Llamado Especial Adulto Mayor**

<i>Año Llamado</i>	<i>Activos</i>	<i>Vigentes No-Activos</i>	<i>Total</i>
2016	838	1.063	1.901
2017	364	99	463
Total	1.202	1.162	2.364
<i>% del Total</i>	<i>50,8</i>	<i>49,2</i>	

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a bases de datos del programa.

Además, los subsidios activos no presentan renunciaciones y una baja caducidad (1,7%) respecto del total de subsidios vigentes y activos, lo cual se explica por la corta duración que ha tenido el subsidio bajo este llamado.

**Cuadro N°38: Seleccionados Vigentes y Activos. Llamado Especial Adulto Mayor**

<i>Año Llamado</i>	<i>Activos</i>	<i>Renunciados</i>	<i>Caducados</i>	<i>Cancelados</i>	<i>Total</i>
2016	838	-	-	-	838
2017	344	-	20	-	364
Total	1.182	-	20	-	1.202
<i>% del Total</i>	<i>98,3</i>	-	<i>1,7</i>	-	

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a bases de datos del programa.

### 3.4.2. Cobertura del Programa

A continuación, se presenta el análisis de cobertura del programa, que muestra el porcentaje de beneficiarios respecto de la población potencial y la población objetivo. Se presenta por separada la cobertura del llamado especial de adultos mayores.

Los beneficiarios se identifican de dos maneras: (1) como los beneficiarios que han sido seleccionados el año del llamado, y (2) como los beneficiarios acumulados, ya que el individuo, una vez que es seleccionado puede ser beneficiario del programa hasta por 8 años (que es la duración del subsidio), por lo que debe ser considerado como parte de la cobertura del programa no sólo al momento de su selección, sino que por todo el tiempo que dure el subsidio<sup>85</sup>.

<sup>85</sup> No se consideraron los casos de extinción del subsidio, más bien este es un cuadro que muestra la cobertura teórica del programa.

**Cuadro N°39: Población Potencial, Población Objetivo y Beneficiarios del Programa**

Año Llamado	Población Potencial (a)	Población Objetivo (b)	Beneficiarios Seleccionados (c)	Beneficiarios Acumulados (d)	% Beneficiarios Seleccionados respecto a Población Potencial (c)/(a)	% Beneficiarios Seleccionados respecto a Población Objetivo (c)/(b)	% Beneficiarios Acumulados respecto a Población Potencial (d)/(a)	% Beneficiarios Acumulados respecto a Población Objetivo (d)/(b)
2014	785.592	76.411	8.097	8.097	1,0	10,6	1,0	10,6
2015	783.588	192.316	3.426	11.523	0,4	1,8	1,5	6
2016	783.588	540.283	11.445	22.968	1,5	2,1	2,9	4,3
2017	881.181	626.895	9.111	32.079	1,0	1,5	3,6	5,1
%Variación 2014-2017	12,2	720,4	12,5	296,2				

Fuente: Elaboración propia con datos Encuesta CASEN 2013, 2015 y 2017. Para el año 2013 se utilizó CASEN 2013, para los años 2015 y 2016 se usó la CASEN 2015, y para el año 2017, la CASEN 2017.

La cobertura del programa ha sido baja respecto de la población potencial debido a que ha aumentado la población potencial, mientras que los beneficiarios seleccionados del programa se han mantenido relativamente estables en los dos últimos años (11.445 en 2016 y 9.111 en 2017). En cuanto a la cobertura respecto de la población objetivo, esta llegó a 10,6% el año 2014, pero debido a que el aumento del rango de edad para postular incrementó considerablemente la población objetivo, la cobertura del programa bajó, llegando a 1,5% el año 2017. Cuando se consideran a los beneficiarios acumulados, los porcentajes de cobertura, tanto para la población potencial como la objetivo, se incrementan.

Teniendo en cuenta que el programa reconoce a los hogares allegados, a los núcleos allegados hacinados y también a los hogares que arriendan y que no establece límite de edad para postular, debería considerarse un incremento en los cupos que dispone el programa.

Por otro lado, la cobertura para el llamado especial adulto mayor se presenta en el siguiente cuadro:

**Cuadro N°40: Población Potencial, Población Objetivo y Beneficiarios del Programa. Llamado Especial Adulto Mayor**

Año Llamado	Población Potencial (*) (a)	Población Objetivo (**) (b)	Beneficiarios Seleccionados (c)	% Beneficiarios Seleccionados respecto a Población Potencial (c)/(a)	% Beneficiarios Seleccionados respecto a Población Objetivo (c)/(b)
2017	158.191	107.680	1.926	1,2	1,8

Fuente: Elaboración propia con datos Encuesta CASEN 2017

(\*): Esta población potencial forma parte de la población potencial del programa (llamado regular).

(\*\*): Debido a que el llamado especial adulto mayor permite postular con un ingreso menor que el llamado regular (3,8UF versus 7UF), no toda la población objetivo del llamado regular forma parte de la población objetivo del llamado regular.

### 3.5. Evaluación de la Focalización del Programa (errores de inclusión y exclusión)

Como ya se ha mencionado, la focalización del programa considera principalmente dos aspectos: (1) rango de edad, criterio que ya no se utiliza; y (2) que el hogar sea vulnerable. Se agrega el requisito de (3) no contar con vivienda propia ni haber sido beneficiario de algún programa MINVU.

Esto quiere decir que el programa además de focalizar por condición de vulnerabilidad, en materia de uso de vivienda no focaliza solamente en los hogares allegados, sino que se agregan quienes arriendan vivienda, e incluso quienes ocupan una vivienda cedida o de otra manera<sup>86</sup>. En este sentido, el programa no sólo focaliza en los hogares allegados y en los que arriendan, por lo que esta focalización escapa de su objetivo.

Con las bases de datos disponibles del programa se puede identificar el allegamiento solamente para los años 2014 y 2015, ya que este dato era proporcionado por la FPS y no por el RSH. Del total de postulantes de los años 2014-2015 menos de la mitad estaba en dicha condición.

**Cuadro N°41: Postulantes en Condición de Allegamiento.  
2014-2015**

Año	Con Allegamiento	Sin Allegamiento	Total	% Con Allegamiento
2014	3.539	3.487	7.026	50,4
2015	1.592	1.953	3.545	44,9
Total	5.131	5.440	10.571	48,5

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a base de datos "01\_postulantes2014-2015".

En cuanto a la focalización del programa, esta es grupal, ya que si bien es una persona la que realiza la postulación, los factores de puntaje para la selección se calculan respecto del grupo familiar, los que además, son quienes se benefician del subsidio ya que harán uso de la vivienda arrendada.

Los instrumentos y procedimientos para realizar la focalización se llevan a cabo al momento de la postulación, ya que no es posible postular si no se cumplen los criterios de focalización, los cuales no son auto declarados por el postulante. Esto quiere decir que si una persona no cumple alguno de los requisitos, no puede postular al programa.

Por otro lado, en lo que respecta a los criterio de priorización del programa, es decir, aquellos criterios objetivos que permiten ordenar el flujo de beneficiarios dentro de un plazo plurianual, determinando en forma no arbitraria a quiénes se atiende antes y a quiénes después, una vez que ha concluido el proceso de postulación, en el proceso de selección de los postulantes se calculan los puntajes de acuerdo a los factores de puntaje establecidos (artículo 5° D.S. N°52).

<sup>86</sup> Usufructo (sólo uso y goce), ocupación irregular (de hecho) y poseedor irregular (Síntesis de Resultados CASEN 2017, MDS).

Se considera que el programa posee una adecuada gestión de cupos, ya que por un lado sí existen criterios específicos de focalización (los que son exigidos al momento de la postulación), como también criterios de priorización (por medio de los factores de puntaje y los criterios en caso de empate de puntaje), los que se explican en el análisis de errores de exclusión.

### Errores de Inclusión

Los errores de inclusión se producen cuando existen beneficiarios que no cumplen con los criterios de focalización establecidos por el programa. Es decir, se incluyen a beneficiarios que no debieran serlo.

Para poder postular al programa la persona debe estar en la categoría de postulante hábil, es decir que cumple los requisitos y condiciones para ser seleccionado, y puede participar de la selección (artículo 24° D.S. N°52).

De este modo, tanto para la postulación on-line como para la presencial, se verifica el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Porcentaje de vulnerabilidad RSH, el cual se consulta a través de los sistemas informáticos dispuestos para ello (artículo 16° D.S. N°52).
- Ingreso del hogar, del cual el postulante declara el monto total de los ingresos del grupo familiar y luego este se verifica mediante consulta a SII<sup>87</sup> u otras entidades. También se puede acreditar el ingreso por medio de liquidaciones de sueldo, boletas de honorarios, certificado de cotizaciones de Administradoras de Fondos de Pensiones u otros documentos similares (artículo 16° D.S. N°52).
- Ahorro mínimo de 4UF, el cual se acredita por medio de alguna forma establecida en el reglamento (artículo 16° D.S. N°52)

Respecto a demostrar que no se posee una vivienda propia, esto está considerado en los impedimentos para postular que establece el D.S. N°52 (artículo 21°):

- Las personas consideradas en un Instrumento de Caracterización Socioeconómica que ya contemple un Núcleo Familiar postulando a dicho llamado.
- Las personas que a la fecha de postular sean propietarias o asignatarias de una vivienda o de una infraestructura sanitaria o cuando lo fuere su cónyuge o conviviente, o alguno de los otros miembros de su Núcleo Familiar declarado, aun cuando la asignación provenga de una cooperativa. La no concurrencia de este impedimento se acreditará mediante una declaración jurada simple del postulante, sin perjuicio de lo cual el SERVIU podrá consultar directamente al Servicio de Impuestos Internos u otras entidades, la existencia de un bien raíz habitacional a nombre del postulante o, cuando corresponda, de algún otro miembro del Núcleo Familiar declarado.

---

<sup>87</sup> El postulante autoriza esta consulta.

- Las personas que tengan derechos en comunidad sobre una vivienda, o si los tiene su cónyuge o conviviente u otro miembro del Núcleo Familiar declarado, salvo que acredite haber cedido dichos derechos, mediante la correspondiente escritura pública inscrita.
- Las personas que hubieren obtenido del SERVIU, de sus antecesores legales o de las Municipalidades o a través de los mecanismos del Impuesto Habitacional, una vivienda o una infraestructura sanitaria, un subsidio habitacional o una subvención municipal, a través de cualesquiera de los sistemas que regulan o hayan regulado dichos beneficios, o con financiamiento proveniente de un préstamo habitacional obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, sea directamente o a través de cooperativas de vivienda, y lo hubieren aplicado a la adquisición o construcción de una vivienda o infraestructura sanitaria, o lo hubiere obtenido y aplicado su cónyuge o conviviente, o alguno de los otros miembros de su Núcleo Familiar declarado aunque la hubieren transferido posteriormente.
- Los titulares del beneficio del presente programa o su cónyuge. En el caso del conviviente y de otros integrantes de un Núcleo Familiar beneficiado por el subsidio de arriendo, que tenían 18 años o más al momento de la postulación, no podrán postular durante tres años, contados desde la fecha en que el Núcleo Familiar egresó del programa.
- Las personas que tengan algún certificado de subsidio habitacional vigente a la fecha de la postulación a este programa, o lo tenga su cónyuge o conviviente, o algún miembro del Núcleo Familiar declarado.
- Las personas que estuvieren postulando a cualquier otro programa habitacional de las instituciones del Sector Vivienda o respecto de los cuales se hubiere efectuado reserva del subsidio de conformidad con el Título IV del D.S. N°120, (V. y U.), de 1995, o si lo estuviere su cónyuge o conviviente, o algún otro miembro del Núcleo Familiar declarado.
- Las personas que hayan sido incorporadas en otro núcleo que haya resultado beneficiado en un proceso de selección anterior o mediante asignación directa, hasta por tres años contados desde la fecha de la resolución que apruebe la correspondiente nómina de seleccionados, salvo que el respectivo titular hubiere renunciado al subsidio antes del comienzo de su aplicación. Respecto de aquellos que hayan sido invocados en una declaración de núcleo siendo menores de edad, la presente limitación aplicará sólo hasta que cumplan su mayoría de edad. Para estos efectos, los integrantes del núcleo que hayan sido declarados serán registrados en los sistemas informáticos que al efecto disponga el MINVU.
- Las personas que no cuenten con un Núcleo Familiar. Se exceptúan los adultos mayores de 60 años de edad, considerando para estos efectos a las personas que cumplan esa edad durante

Otros aspectos que son verificados corresponden a: condición de discapacidad de algún integrante del grupo familiar (debe estar inscrito en Registro Nacional de la Discapacidad); si el postulante o su cónyuge son reconocidos como víctima en el informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura; cumplimiento de Servicio Militar en modalidad de Conscripción Ordinaria y Valer Militar; y si el postulante o su cónyuge, o conviviente civil son funcionarios de Gendarmería de Chile.

La única excepción para el error de inclusión ocurre en el caso de las asignaciones directas, las cuales permiten otorgar el subsidio a personas en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, debidamente calificados por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o para la atención de los damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes. A ellos se les puede eximir o liberar del cumplimiento de uno o más requisitos, condiciones e impedimentos, establecidos en el reglamento, incorporar y/o establecer nuevos requisitos y condiciones, así como disponer montos de subsidio diferentes a los establecidos (artículo 14° D.S. N°52).

Por lo tanto, el programa no presenta errores de inclusión al momento de la postulación<sup>88</sup>, ya que cada uno de los requisitos para postular, como también los impedimentos para postular, y otros factores que otorgan puntajes adicionales son verificados por MINVU-SERVIU.

### Errores de Exclusión

Esto ocurre cuando existen postulantes que aunque cumplan los criterios de focalización establecidos por el programa, no son elegidos. Es decir, quedan fuera del ámbito de postulantes que debían haber sido seleccionados.

Una vez que el individuo pasa el filtro inicial, es decir, cumple con los criterios de focalización, en el proceso de selección se asignan puntajes a los postulantes de modo de ordenarlos de mayor a menor puntaje. Así, la selección se realiza conforme al orden de prelación que resulte de la aplicación del puntaje del postulante hasta enterar el total de cupos disponibles. En caso de empate, y si los recursos no son suficientes para atender a todos quienes se encuentren en el puntaje de corte, se otorga prioridad a los postulantes que obtienen mayor puntaje por grupo familiar, y luego a quienes tienen mayor puntaje por vulnerabilidad social, y si se mantiene el empate, se dirime por sorteo (artículo 26° D.S. N°52).

Esto quiere decir que el programa, dado que tiene cupos de subsidios por llamado, si cuenta con criterios de priorización, los cuales están establecidos en su normativa, son claros y además consideran situaciones de empate en el puntaje de corte, y en último lugar un sorteo, procedimiento de priorización de postulantes.

Así, el error de inclusión y exclusión se presenta en el siguiente cuadro:

---

<sup>88</sup> No obstante, una vez que ya se recibe el subsidio, no se monitorea la mantención de los criterios de focalización.

**Cuadro N°42: Errores de Inclusión y Exclusión del Programa**

<i>Potencial Beneficiario</i>	<i>Cumple criterios</i>	<i>NO cumple criterios</i>
Es seleccionado	Se cumple, ya que para estar seleccionado, es decir, ser beneficiario del programa, el postulante debe cumplir con todos los criterios de focalización y de priorización establecidos por el programa.	No existe error de inclusión al momento de la postulación, ya que si un postulante no cumple con los criterios de focalización no puede postular al programa. Existen además, impedimentos para postular que son verificados, y factores que otorgan puntaje adicional, los cuales también deben ser demostrados y chequeados por MINVU-SERVIU. En el caso de las asignaciones directas, se pueden levantar algunos criterios de selección, por ejemplo de vulnerabilidad, lo que sí está permitido en la normativa del programa, por lo que no se produciría un error de este tipo.
NO es seleccionado	No existe error de exclusión, ya que los criterios de priorización están claramente establecidos y se cumplen.	Se cumple, ya que si un postulante no cumple con algún criterio de focalización establecido, no puede postular al subsidio, y por lo tanto no puede resultar seleccionado, por ejemplo, en el caso que no pueda acreditar el ingreso del hogar requerido.

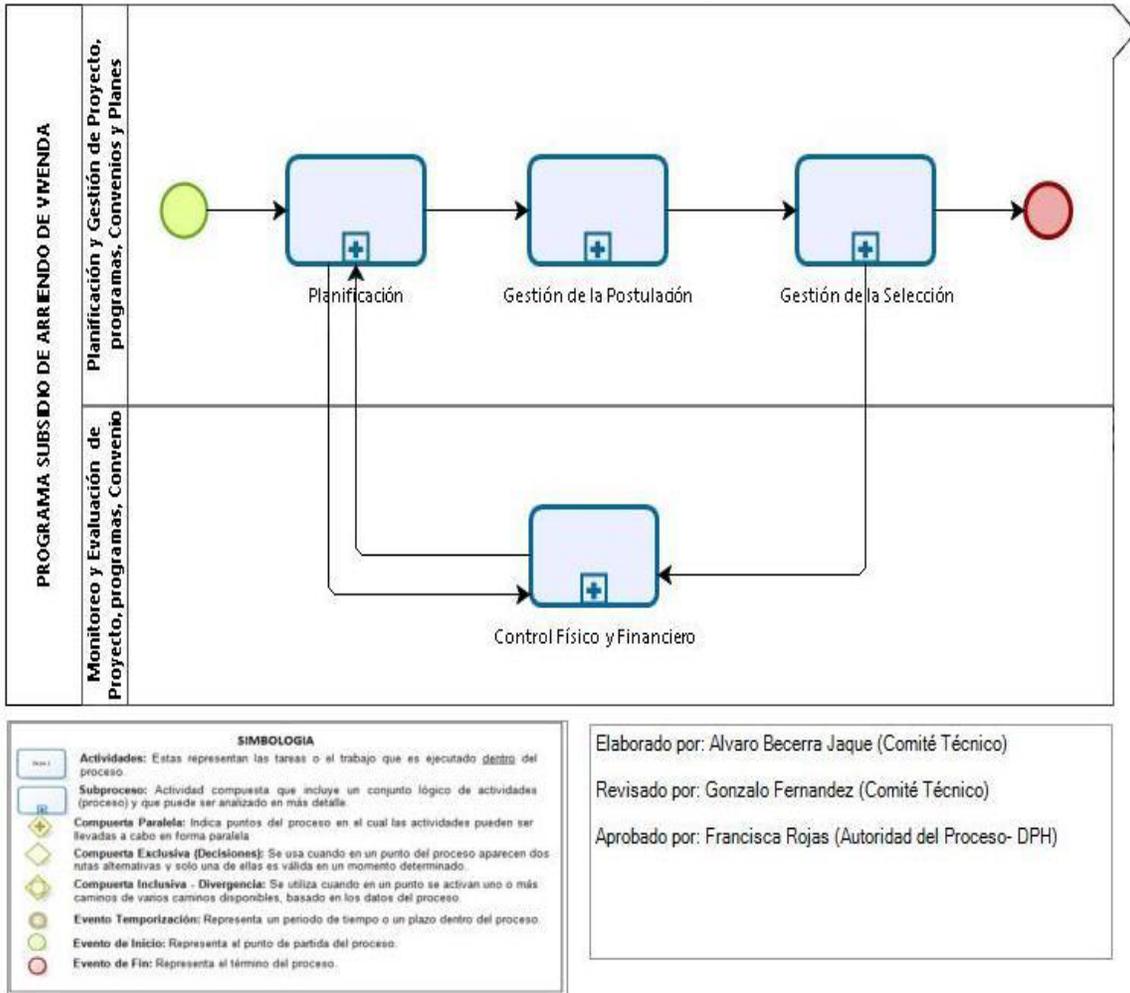
Fuente: Elaboración Propia

### **3.6. Descripción y Evaluación de la Modalidad de Provisión del Subsidio**

#### **3.6.1. Descripción de los Procesos y Etapas del Programa**

La operativa del programa de subsidio de arriendo contempla seis procesos generales, que son comunes a todos los programas de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo: Planificación, Gestión de Postulación, Gestión de Selección, Aplicación y Egreso. En paralelo a los tres primeros, opera además un proceso de Control Físico y Financiero.

**Ilustración N°7: Mapa General de Procesos del Programa Subsidio de Arriendo**



Fuente: Información entregada vía mail por Mónica Merino, Analista Depto. de Planificación y Control de Gestión – DIFIN, MINVU.

Al respecto, es necesario hacer tres precisiones:

1. Sólo planificación, gestión de postulación, gestión de selección y control físico y financiero cuentan con un levantamiento detallado de procesos, reflejado en los flujogramas que se presentan en las siguientes páginas. Esta situación se explica porque su levantamiento forma parte del proceso de certificación anual ISO 9001 y auditoría anual, al que se someten sólo algunos programas de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo. Los procesos de aplicación y egreso no han sido levantados, de manera que lo que se presenta en esta sección corresponde a lo que se ha podido reconstruir en base a los documentos del programa y entrevistas.

2. También es importante señalar que, según informan actores clave de MINVU, el levantamiento de procesos se hizo en base a la práctica concreta que se realiza para operar el programa, de manera que corresponde fielmente a la realidad. En este sentido, no hay brechas entre el diseño de procesos y la práctica.
3. Si bien se dispone de los flujogramas elaborados con la herramienta Bizagi, MINVU no dispone de manuales y fichas de proceso que permitan especificar con mayor detalle los procesos, por ejemplo, en relación a objetivos de cada proceso, sus inputs y outputs, o quiénes son sus proveedores y clientes en cada caso.

En cuanto a los **plazos asignados a cada proceso**, es necesario mencionar que éstos se encuentran señalados en la resolución de llamado a postulación, cada una de las cuales tiene un plazo distinto. Sin embargo, los plazos no están establecidos normativamente.

En cuanto a las **unidades responsables de los procesos**, como se puede apreciar en la ilustración anterior<sup>89</sup>, la sección de *Planificación y Gestión de Proyectos, Programas, Convenios y Planes* es la responsable de los procesos asociados a la planificación, gestión de postulación y gestión de la selección. Así mismo, la sección de *Monitoreo y Evaluación de Proyecto, Programas, Convenios* es la responsable del proceso de Control Físico y Financiero. Por otra parte, tanto el proceso de Aplicación como el de Egreso son responsabilidad de cada SERVIU.

A continuación se expone brevemente en qué consiste cada proceso.

#### **a) Planificación**

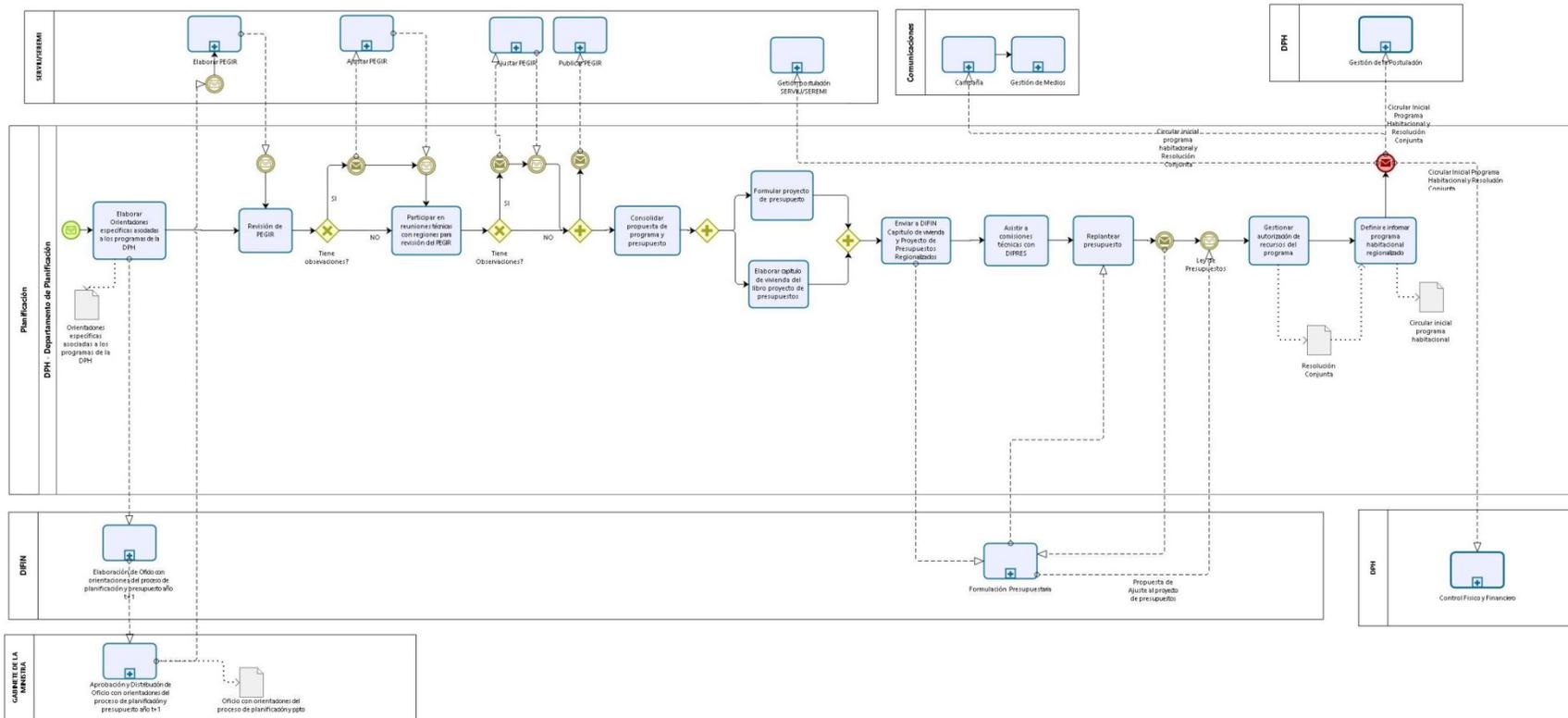
El proceso de Planificación está a cargo fundamentalmente del Departamento de Planificación de la DPH, pero en él intervienen también los SERVIU y SEREMI, la DIFIN y el Gabinete Ministerial. Este proceso es el primero en la implementación del programa, el cual se inicia regionalmente, cada año, con la **elaboración de una propuesta por parte de cada SEREMI (PEGIR)**, en la cual se establece las necesidades presupuestarias de todos los programas y líneas de inversión del MINVU, SEREMI y SERVIU, junto a una propuesta de metas, programas y distribución de recursos.

MINVU a nivel central consolida los PEGIR y los ajusta (ver detalle en el mapa del proceso en página siguiente), es decir redefine las metas, programas y distribuciones de recursos para cada región. Este ajuste se realiza teniendo en cuenta las metas globales y los énfasis de la autoridad, por lo que está sujeto a decisiones políticas. Así se establecen las metas anuales, en base a las cuales a principio de año se hace una planificación de los llamados a postulación y sus cierres.

---

<sup>89</sup> Al respecto, esta imagen y las posteriores no son posibles de entregar en el documento impreso en un tamaño que permita mayor legibilidad. Sólo en la lectura en pantalla es posible ampliarlas y observar en detalle su contenido.

**Ilustración N°8: Mapa del Proceso de Planificación**



Fuente: Información entregada vía mail por Mónica Merino, Analista Depto. de Planificación y Control de Gestión – DIFIN, MINVU.

### ***b) Gestión de la Postulación***

Por su parte, el proceso de Gestión de la postulación, dentro del cual se encuentra cada llamado, es realizado fundamentalmente por la DPH y DINFO, pero también tienen parte la DIJUR y la DIVAD. El llamado implica la elaboración de una Resolución y la realización de acciones de difusión a nivel nacional, como spots en TV, radio, y publicaciones en prensa escrita y redes sociales<sup>90</sup>, que son competencia del equipo de Comunicaciones, que depende directamente del ministro.

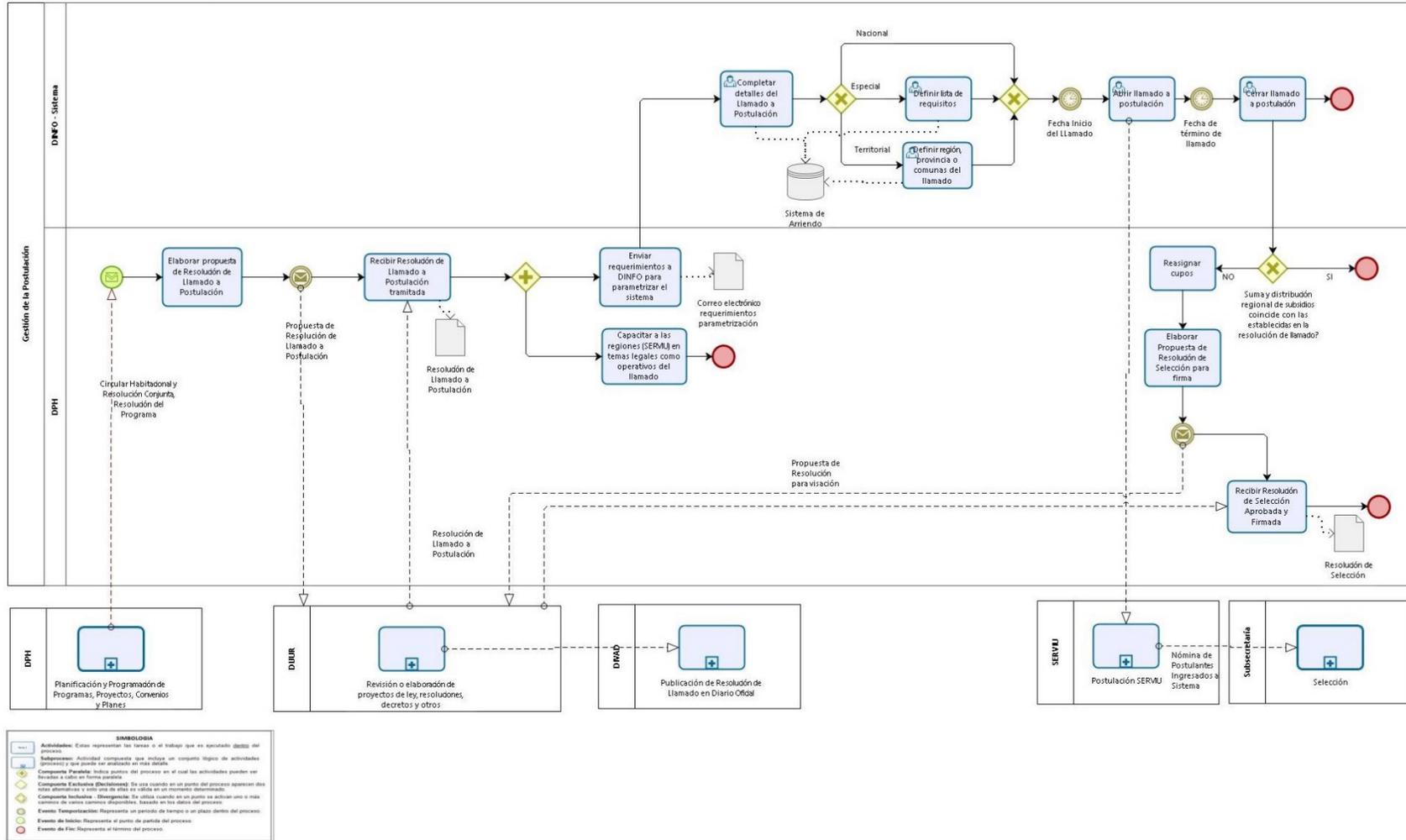
En el caso de las campañas de difusión, como lo fueron “Chao Suegra”, “Declara tu independencia”, “Bienvenido a mi hogar”, éstas se licitan por el Departamento de Comunicaciones de MINVU conforme al marco legislativo vigente.

En la página siguiente se muestra el flujograma asociado a este proceso.

---

<sup>90</sup> Como se verá más adelante, durante el proceso de postulación SERVIU también realiza acciones de difusión.

**Ilustración N°9: Mapa del Proceso de Gestión de la Postulación**



Fuente: Información entregada vía mail por Mónica Merino, Analista Depto. de Planificación y Control de Gestión – DIFIN, MINVU.

El proceso se inicia con la emisión de la Circular Habitacional y Resolución Conjunta, que envía por correo la DPH. Ambas son el insumo para iniciar la elaboración de la Resolución del llamado a postulación, la cual, luego de publicarse en el Diario Oficial y en un diario de circulación nacional, da inicio a SERVIU para adecuar a los equipos para recibir las postulaciones presenciales, las cuales se realizan en la Oficina de Información Reclamos y Sugerencias (OIRS) de SERVIU.

En paralelo, y antes de abrir el llamado al concurso, el sistema informático requiere prepararse para recibir las postulaciones, para lo cual necesita ser parametrizado. Esto no se realiza de forma automatizada y depende del envío de la información para parametrizar la plataforma, desde la DPH. En base a los requisitos de cada llamado la DPH actualiza los parámetros que deberá respetar el sistema de acuerdo a las disposiciones del programa de cada año, cantidad de cupos, corte, etc.<sup>91</sup>. Con ello, la DINFO prepara el sistema y se calendariza la apertura del llamado a concurso para las personas.

Una vez que la Resolución del llamado es publicada en el Diario Oficial, el proceso pasa a manos de SERVIU, a la unidad que cada servicio estime pertinente. En el caso de la Región Metropolitana, el proceso es gestionado por el Sub-departamento de Subsidios de Adquisición de Vivienda, entidad que ejecuta el Programa de Subsidio de Arriendo, quien es informado sobre la publicación de la resolución vía correo electrónico.

Recibida esta información, la jefatura dispone que los equipos de OIRS se preparen, dado que habitualmente el llamado implica cierta recarga de público. También se establecen coordinaciones con el SIAC para la resolución de eventuales casos complejos. Se trata de casos especiales de postulaciones, para las cuales existe un procedimiento especial de consultas y solicitudes llamado ARANDA, que gestiona las consultas y solicitudes del MINVU, pudiendo obtener un resultado de postulación diferido<sup>92</sup>, es decir posterior al plazo de cierre de la postulación.

La postulación contempla dos modalidades:

- Postulación presencial en SERVIU, en la Oficina de Información Reclamos y Sugerencias (OIRS), o a través de las instituciones públicas habilitadas, como pueden ser las municipalidades que se encuentren en convenio con SERVIU.
- Postulación en línea, a través del sitio Web [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl), con la clave única otorgada por el Registro Civil. Esta sólo puede realizarse si el postulante cuenta con su ahorro en una entidad en convenio con el MINVU, y si tiene cotizaciones previsionales. Cuando esto no ocurre, la postulación no se puede realizar en línea porque no es posible validar por sistema la información<sup>93</sup>, de manera que se hace imprescindible que un tercero realice dicha validación mediante la postulación presencial. Al respecto, es SERVIU el encargado de recibir y validar los

---

<sup>91</sup> Según señala MINVU, esto se realiza acuerdo al decreto vigente y el llamado, parametrizando las validaciones que se deben realizar para ingresar la postulación, fechas de apertura y cierre, entre otros.

<sup>92</sup> Cabe señalar que los casos especiales se resuelven mientras el llamado se encuentra abierto, solo en casos excepcionales se ingresan en diferido (plazo posterior al cierre del llamado). Esto es coordinado por el equipo del programa – DPH. Este tema se retoma en las siguientes páginas.

<sup>93</sup> El programa está diseñado para validar con información oficial y no auto declarativa.

antecedentes presentados, como ministro de fe para acreditar condiciones para postular.

Según información proporcionada por MINVU, entre los años 2014-2017 la distribución porcentual de las postulaciones es la siguiente:

**Cuadro N°43: Evolución de las Modalidades de Postulación 2014-2017**

Tipo ingreso postulación	2014	2015	2016	2017
Presencial	81,8%	76,0%	78,5%	65,0%
Online	18,2%	24,0%	21,5%	35,0%

Fuente: Tabla enviada por MINVU

Al respecto, se observa que el porcentaje de postulaciones en modo presencial ha ido bajando y en el modo online, subiendo, si bien el primero se ha mantenido con mayor peso porcentual.

El proceso de postulación implica completar las declaraciones y formularios requeridos (disponibles en [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)), acreditar el ahorro mínimo de 4UF y el ingreso familiar. Los siguientes cuadros especifican la forma en que se acredita cada uno de ellos.

**Cuadro N°44: Forma de Acreditación del Ahorro Mínimo**

La acreditación de ahorro mínimo se realiza mediante la presentación de los documentos que se indican, según corresponda:

a. En caso que la entidad captadora de ahorro tenga convenio de traspaso electrónico, se realizará a través de los sistemas informáticos que al efecto disponga el MINVU.

b. En caso que la entidad captadora no tenga convenio de traspaso electrónico con el MINVU, el ahorro se acreditará mediante certificación emitida por dicha entidad en que conste el número, el tipo de libreta o cuenta y el saldo final.

La certificación que acredite el ahorro mínimo, expresado en UF, deberá ser extendida en formato proporcionado por el SERVIU y su antigüedad no excederá de 30 días contados hacia atrás desde la fecha de su postulación.<sup>94</sup>

En el caso de las postulaciones online el ahorro debe estar registrado en instituciones financieras que tengan convenio de consulta en línea con el MINVU.

La entidad captadora del ahorro, "informará al SERVIU, por los medios electrónicos o a través de certificados, que el titular de la cuenta no ha efectuado giros ni que se le han realizado cargos, desde el último día hábil del mes anterior al del inicio del período de postulación y hasta la fecha de emisión del certificado de ahorro o de la entrega al SERVIU25 de la información correspondiente. En caso de no contar o no entregarse esta acreditación no se considerará hábil para postular"<sup>95</sup>.

"Una vez que la entidad captadora de ahorro otorgue al titular de la cuenta el certificado a que alude el artículo precedente, o bien, desde que proporcione esta información al SERVIU, la facultad de girar los ahorros quedará automáticamente suspendida, así como la de la entidad captadora de efectuar cargos a la cuenta de ahorro por otros conceptos, para lo cual el MINVU suscribirá un convenio con la entidad captadora con el objeto de que ésta se abstenga de efectuar dichos cargos. En consecuencia, con posterioridad a la correspondiente certificación la entidad captadora deberá abstenerse de cursar giros o de efectuar cargos en dicha cuenta"<sup>96</sup>.

<sup>94</sup> Fuente: D.S. N°52.

<sup>95</sup> Op. Cit.

<sup>96</sup> Op.Cit.

#### **Cuadro N°45: Forma de Acreditación del Ingreso Familiar**

Para acreditar que el Núcleo Familiar tiene ingresos cuyo monto total cumple con las exigencias establecidas, “el postulante deberá declarar el monto total de sus ingresos y los del Núcleo Familiar incorporado a su respectiva Declaración, lo cual será verificado consultando al Servicio de Impuestos Internos u otras entidades. Mediante circulares del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo se establecerán los documentos con que se podrán acreditar los ingresos, en caso que no sea posible justificarlos de la forma antes señalada. De manera alternativa, el ingreso mínimo se podrá acreditar a través de liquidaciones de sueldo, boletas de honorarios, certificados de cotizaciones de Administradoras de Fondos de Pensiones u otros documentos similares.”<sup>97</sup>

Para ello, el postulante debe “otorgar autorización expresa para consultar al Servicio de Impuestos Internos o a otras entidades, acerca de sus ingresos y los de los integrantes del Núcleo Familiar declarado, para los fines específicos del programa al que se refiere este Reglamento. Asimismo, podrá otorgar autorización expresa para consultar el estado de la cuenta de ahorro en momentos posteriores a la postulación, con el objeto de contar con información que permita orientar a las familias respecto a su postulación a programas para la adquisición o construcción de viviendas.”<sup>98</sup>

También deberá “presentar una Declaración Jurada de Postulación, acerca de la veracidad de la información proporcionada, de su conocimiento y de la aceptación de las obligaciones y prohibiciones dispuestas en el presente Reglamento.”<sup>99</sup>

Como se señaló en el Cuadro N°43, la mayor parte de las postulaciones se recibe en la modalidad presencial (65% el año 2017). La postulación es ingresada por funcionarios de la OIRS de SERVIU en la misma plataforma informática a la que ingresan los usuarios que postulan on-line, que es manejada desde la División de Información DINFO del MINVU.

Los actores clave de SERVIU<sup>100</sup> señalan que, en caso de que la demanda por atención sea mayor a la capacidad de la OIRS, el equipo del Subdepartamento de Postulación hace también atención directa a público, ingresando postulaciones.

Como ya se señaló, estas postulaciones se ingresan a la plataforma informática. Hasta el 2017, cuando se detectaban casos complejos -asociados a estados actuales de las personas que no corresponden con la información que arrojan los sistemas en línea<sup>101</sup> -, por ejemplo, personas que habían estado casadas pero que habían anulado su matrimonio, se reportaban vía correo electrónico a la DPH y se solucionaban por esta vía. Desde 2018 –fecha que está fuera del horizonte de evaluación- esos casos son caratulados como *incidente Aranda* y deben ser reportados a la Plataforma Aranda, que está a cargo de DINFO, que funciona para todos los programas de MINVU (salvo el D.S. N°1, que tiene su propio soporte técnico en la DPH), que revisa casos complejos a nivel

<sup>97</sup> Op. Cit.

<sup>98</sup> Op. Cit.

<sup>99</sup> Op. Cit.

<sup>100</sup> Es importante recordar que todo el levantamiento de la ejecución en SERVIU es referido a la Región Metropolitana, y que SERVIU, siendo un servicio desconcentrado, no opera de manera estandarizada en todas las regiones. De este modo, a nivel regional las realidades y formas de operar el programa podrían ser muy distintas. En estos términos, el levantamiento realizado sólo representa a la Región Metropolitana.

<sup>101</sup> Se relata por ejemplo que hasta el 2017, las personas que habían anulado su matrimonio seguían apareciendo en el sistema como casadas. Las personas traían su certificado de matrimonio con la sentencia de nulidad pero el sistema no permitía hacer la modificación, de manera que se debía postular con estado civil “casado” y luego mandar escaneado el certificado para que se corrigiera la postulación, de manera de cambiar el estado civil a “soltero”.

nacional. En concreto, revisa las *postulaciones en diferido*, que han sido reportadas por SERVIU dado que tienen algún requerimiento especial. Esta plataforma está contenida dentro del sistema Rukan, y en ella SERVIU debe reportar cualquier incidente, para ser resuelto por la División de Informática. Una vez que ésta resuelve el incidente, SERVIU puede digitar la postulación. Cabe resaltar que SERVIU sólo puede ingresar postulaciones que hayan sido reportadas como incidente Aranda previamente. Esto marca el cierre del proceso de postulación, que puede ser 2-3 días después del cierre oficial al público. Por tanto, durante estos días, la postulación se encuentra cerrada para los usuarios.

Finalmente, cabe mencionar que durante el período de postulación SERVIU realiza acciones de difusión con las municipalidades de tipo informativa, vía envío de correos electrónicos, especificando elementos de proceso que, a juicio de la experiencia que funcionarios SERVIU recogen en la atención a usuarios, requieren de mayor explicación, por ejemplo: requisitos de postulación, documentos puntuales a presentar, entre otros.

### **c) Gestión de la Selección**

La selección es un proceso al que concurren la DINFO y la DPH, que tiene una mayor responsabilidad en gestión de los subprocesos. Este proceso, según reportan los actores clave de MINVU, tiene una duración aproximada de 25 días, considerando cierres mensuales que hasta diciembre del año 2017 se concentraban al final de cada mes. Esto quiere decir que los procesos de selección se desarrollan mensualmente, considerando como postulantes hábiles, a aquellos que lo hicieron el mismo mes, y a aquellos cuya postulación esté vigente y que no hayan sido seleccionados en meses anteriores.

Para la selección, los y las participantes son evaluados aplicando los factores considerados en el D.S. N°52 y que han sido descritos en secciones previas.

El proceso, cuyo flujograma se muestra en la página 106, se inicia con la entrada de la *Nómina de Postulantes Hábiles Ingresados al Sistema*. La DPH coordina el cálculo del puntaje de los postulantes, y traspasa su realización a la DINFO, la que elabora un ranking de postulantes hábiles por región por orden de prelación.

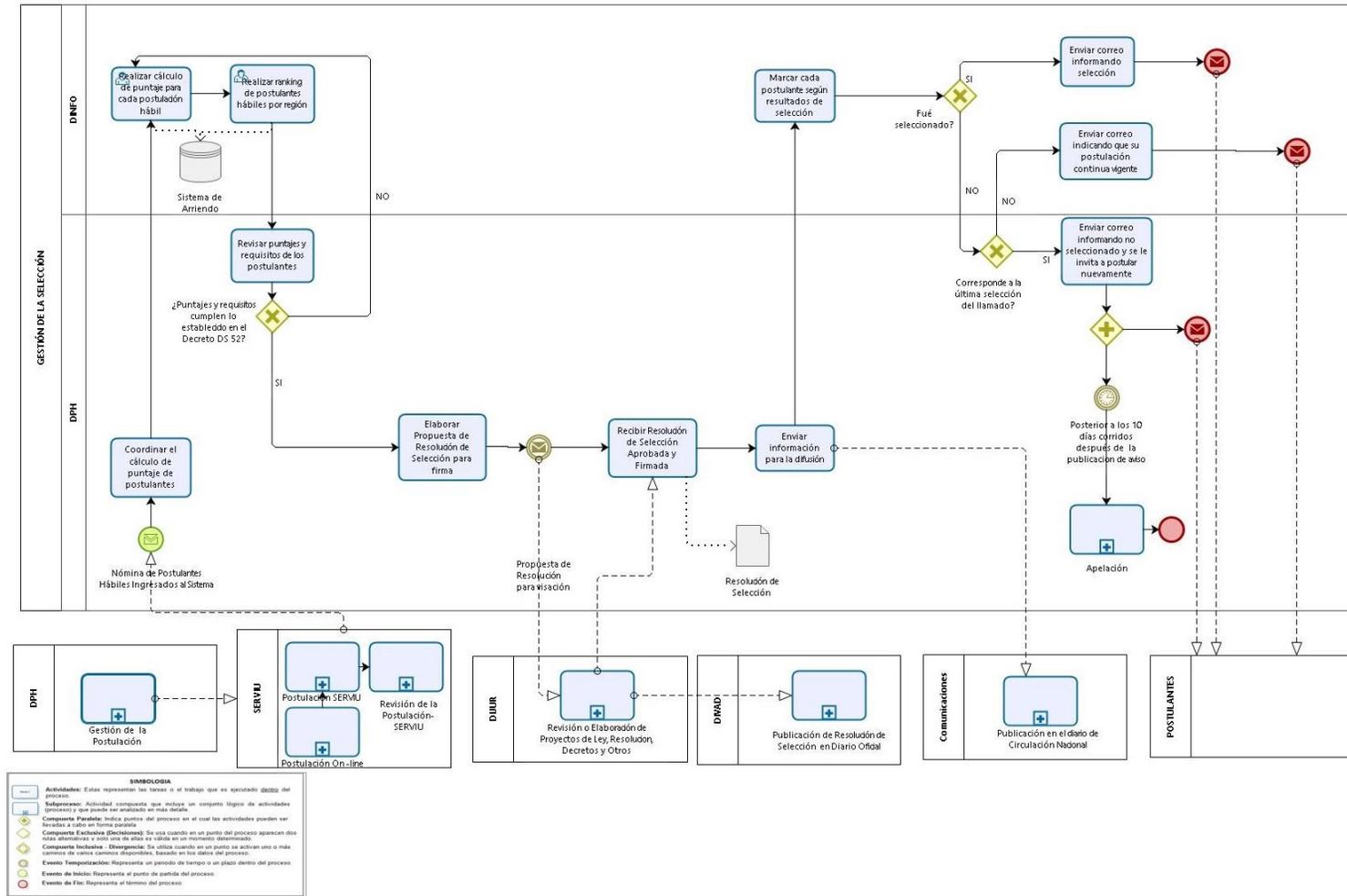
Este ranking es revisado por la DPH, la que revisa también el cumplimiento de requisitos de cada postulante. Si hay postulantes que cuyos requisitos no cumplen con lo establecido en el D.S. N°52, estas postulaciones se excluyen y se vuelve a calcular el puntaje, esta vez sólo para las postulaciones que cumplen requisitos, elaborando un nuevo ranking.

En base a este ranking definitivo, DPH elabora una propuesta de resolución de selección para firma, que es enviada a la DIJUR como *propuesta de resolución para visación*. Tras visarla, la DIJUR envía a la DPH la Resolución de Selección Aprobada y Firmada. Esta resolución se envía para información a Comunicaciones, para publicación en un diario de circulación nacional; y también a la DINFO, que marca a los postulantes según los resultados de la selección. Si el postulante fue seleccionado, la DINFO le envía un correo informando la selección. Si no lo fue y el proceso de selección *no* es el último del llamado, se le envía un correo indicándole que su postulación continúa vigente. Si se trata de la

última selección del llamado anual, se le envía un correo informándole que no fue seleccionado e invitándole a postular nuevamente. En este último caso, existe un plazo de 10 días corridos después de la publicación del aviso para que las personas apelen.

En relación a la difusión de los beneficiarios/as seleccionados, sólo una vez publicada la resolución de la selección en el Diario Oficial, se cambia el estado de postulación en el sistema, se publica el resultado en un diario de circulación nacional y se envían a cada región las nóminas de seleccionados y no seleccionados del mes, de acuerdo a los cupos de UF definidos en la fase de planificación, señalando los puntajes obtenidos.

**Ilustración N°10: Mapa del Proceso de Gestión de la Selección**



Fuente: Información entregada vía mail por Mónica Merino, Analista Depto. de Planificación y Control de Gestión – DIFIN, MINVU.

Como resultado de la selección, los postulantes son calificados en las siguientes categorías:

**Cuadro N°46: Estados de Postulación Resultantes del Proceso de Selección**

- **VIGENTE:** Postulaciones que se han realizado, están vigentes y aun no ingresan a un proceso selección o no fueron seleccionadas en la selección anterior y vuelven a quedar vigentes para otros procesos de selección.
- **EN PROCESO DE SELECCIÓN:** Postulaciones vigentes que ya ingresaron a un proceso de selección. Después del cierre mensual de postulaciones, todas las postulaciones hábiles entran a proceso de selección, esto solo indica que están en proceso, no indica resultado. Este proceso de selección termina con la publicación en el Diario Oficial de los resultados de la selección y en el caso de ser seleccionados pasan a estado “seleccionados”, si no son seleccionados continúan con su postulación en estado “vigente” para un nuevo proceso.
- **SELECCIONADO:** Una vez publicados los resultados de cada selección en el Diario Oficial, quienes hayan sido seleccionado (se encuentren en la nómina de selección) cambian su estado a “seleccionado”, se crea la pestaña de subsidio en el sistema, se puede descargar el certificado y generar su primer contrato. El estado “SELECCIONADO” es el único que otorga el beneficio.
- **NO SELECCIONADO:** Al ser una postulación continua y los no seleccionados continúan postulando, este estado solo lo tendrán quienes después de la última selección de noviembre no hayan sido seleccionados y ya no entren en otro proceso de selección porque el llamado esté terminado.
- **CANCELADA:** Postulaciones canceladas por ser inhábiles, es decir no cumplir con 1 o más condiciones del programa, ya sea vulnerabilidad, ingreso, u otra.
- **ELIMINADA:** Postulaciones eliminadas a solicitud de los postulantes.

Fuente: Presentación Power Point “Programa de Subsidio Arriendo de Vivienda. Llamado Regular 2017”.  
 Archivo subsidio arriendo llamado regular 2017 - 06.17. pptx

Como se puede observar en los cuadros siguientes, las apelaciones son escasas: el 0,01% de los folios del llamado regular terminan siendo calificados como *apelación rechazada*. No hay registro de las apelaciones que son acogidas. Por su parte, en los llamados especiales de adultos mayores, entre las apelaciones rechazadas y aprobadas el porcentaje es menor al 0,3%.

**Cuadro N°47: Estado Final de Postulación Llamado Regular 2014-2017**

<i>Estado</i>	<i>N° de Folios</i>	<i>%</i>
Seleccionada	29.215	81,2
No Seleccionada	6.682	18,6
Cancelada	50	0,1
Eliminada	10	0,0
Apelación Rechazada	4	0,0
Renunciada	3	0,0
<b>Total General</b>	<b>35.964</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia en base a Base de datos entregada por el programa.

**Cuadro N°48: Estado Final de Postulación Llamados Especiales Adulto Mayor 2016-2017**

<i>Estado</i>	<i>N° de folios</i>	<i>%</i>
Seleccionada	2.501	36,1
No Seleccionada	4.402	63,6
Apelación Rechazada	16	0,2
Apelación Aprobada	3	0,0
Total General	6.922	100

Fuente: Elaboración propia en base a Base de datos entregada por el programa.

En relación a la posibilidad de renuncia, si el postulante solicita eliminar su postulación vigente, ésta solo se puede eliminar el mismo mes en que se realizó (antes del cierre del mes) o durante los 5 días siguientes a la publicación de la selección. Si el postulante se encuentra en “proceso de selección” no es posible eliminar la postulación, debido a que eliminar una postulación interfiere en los pasos del proceso (cálculo de puntajes, prelación, confección de nómina, sorteo si corresponde, confección de resolución, tramite y firma de resolución hasta la publicación y activación de beneficio en plataforma) generando demora en los resultados, o pérdida de un beneficio que se está tramitando, entre otros. No hay registro en la base de datos de los motivos por los cuales un postulante renuncia, pero como se puede observar en los cuadros anteriores, los casos donde ello ocurre son prácticamente inexistentes, alcanzando al 0,01% en el caso del llamado regular, e inexistentes en el llamado especial de adultos mayores.

Las estadísticas presentadas en los cuadros anteriores no incluyen las categorías vigente ni “en proceso de selección”, porque se han construido utilizando la base de datos consolidada tras los procesos<sup>102</sup>. Como se puede observar allí, la mayor parte de las postulaciones son seleccionadas o no seleccionadas, correspondiendo cada una de las otras categorías a menos del 1% de folios registrados. En relación a las postulaciones eliminadas, si bien la base de datos no registra las razones para ello, MINVU señala que usualmente corresponde a quienes requieren postular al D.S. N°49, que no permite la postulación simultánea, o por modificación de condiciones en las que se postuló (por ejemplo, actualizar RSH), entre otros.

Más allá de la publicación en diversos canales (diarios, página web), y del envío de correo electrónico que se hace tras la selección, no se contacta de manera directa (presencial o telefónica) a los seleccionados para comunicarles que se han adjudicado el subsidio. Según explican actores clave de SERVIU, el beneficiario se informa y habitualmente acude a la OIRS, donde se le ratifica la selección, se le entrega información general y se le detallan los documentos que deben presentar. Estas acciones informativas son especialmente importantes cuando se trata de usuarios adultos mayores.

Después de esto, se espera que los usuarios busquen una propiedad para ser arrendada y acuerden con el arrendador operar con el subsidio; o bien, pacten con su actual

---

<sup>102</sup> Es decir, al final de cada proceso anual, no quedan postulaciones vigentes o en proceso de selección, todas son seleccionadas o no seleccionadas, canceladas o eliminadas.

arrendador la modalidad de pago con subsidio<sup>103</sup>. Tanto la vivienda como el arrendador deben cumplir los requisitos detallados en el D.S. N°52, que fueron explicados anteriormente.

### **Subproceso de Apelación**

Este subproceso, que se ilustra en la página siguiente, está fundamentalmente en manos de la DPH, la DINFO, y pasa también por la DIJUR. Una vez finalizado el *último proceso de selección del llamado respectivo anual* y efectuada la publicación del aviso en un diario de circulación nacional, los postulantes que se sienten perjudicados tienen un plazo de 10 días corridos, contados desde la fecha de la publicación del citado aviso, para presentar por escrito ante el SERVIU las observaciones y reclamos que les mereciere la selección.

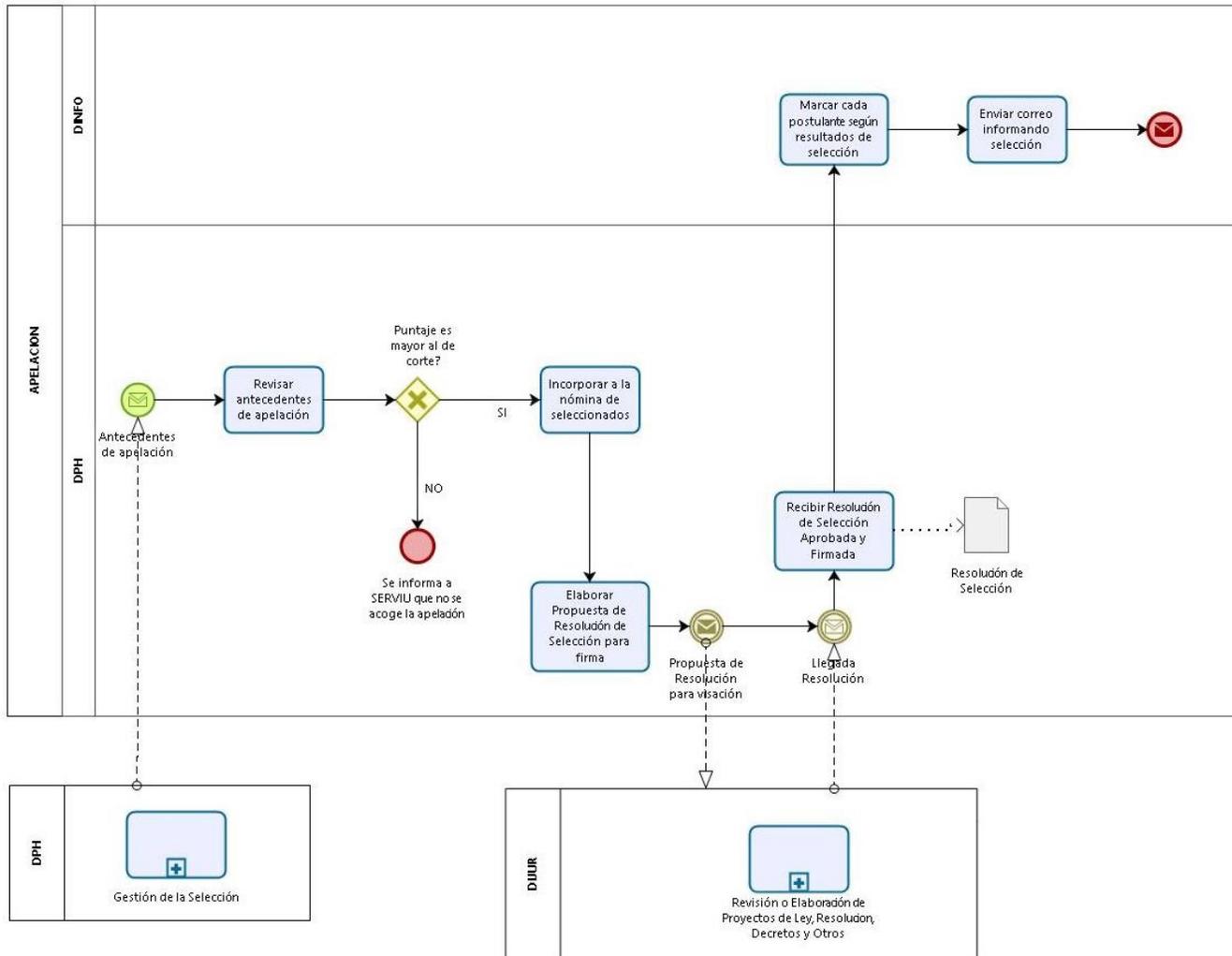
Luego de publicada la lista de seleccionados, se contempla una fase de apelación. Las apelaciones son recibidas por SERVIU, el que envía los antecedentes a la DPH, quien los revisa y evalúa si el puntaje es mayor o menor respecto al puntaje de corte. Si no lo es, se informa a SERVIU que no se acoge la apelación. Si el puntaje es mayor al de corte, se incorpora el caso a la nómina de los seleccionados, y se elabora una Propuesta de Resolución de Selección para Firma, que se envía a DIJUR. Esta unidad la visa y envía de vuelta a la DPH, que la recibe y envía la información a la DINFO, para que marque al postulante y le envíe el correo informándole que fue seleccionado.

Cabe señalar que las apelaciones sólo son tramitadas si es que existen errores atribuibles al SERVIU (por ejemplo, errores de digitación), de modo que en la práctica corresponden a postulaciones sólo presenciales. De no deberse a este tipo de causas, no son tramitadas, y por tanto no hay registro de ellas. Estas apelaciones se resuelven en un máximo de 10 días corridos. Una vez resueltas las apelaciones, SERVIU elabora una Resolución que incluye a los apelantes. Esta Resolución es enviada a MINVU, que elabora la última nómina de seleccionados y se publica como Resolución.

---

<sup>103</sup> El equipo de SERVIU no tiene antecedentes respecto a cuál de las dos situaciones se da con mayor frecuencia. Indican que si bien la información base está (campo “continuidad de contrato” o “contrato nuevo”), no hay estudios que la hayan sistematizado.

**Ilustración N°11: Mapa del Subproceso de Apelación**



Fuente: Información entregada vía mail por Mónica Merino, Analista Depto. de Planificación y Control de Gestión – DIFIN, MINVU.

## **d) Aplicación**

Este proceso se inicia con la firma de contrato de arriendo, entre arrendador y arrendatario, y contempla 2 subprocesos: Activación y creación de contratos, y pago de subsidios.

### **i. Subproceso de Activación y Creación de Contratos**

Este subproceso es responsabilidad de SERVIU, por tanto, no está en manos del nivel central del MINVU. En el caso de la RM, es operado por el Departamento de Aplicación de Subsidios.

Como señalamos, llegar a la fase de firma de contrato implica acordar<sup>104</sup> con el potencial arrendador firmar ante notario un contrato de arriendo con el formato SERVIU, y poner a disposición del arrendatario, para que presente ante SERVIU, los siguientes documentos<sup>105</sup>:

- Certificado de dominio vigente que indique el nombre del dueño de la vivienda (antigüedad no mayor a 6 meses).
- Certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones (antigüedad no mayor a 6 meses).
- Declaración Jurada Requisitos de la Vivienda (Formulario A-06).
- Declaración Jurada Vínculos de Parentesco (Formulario A-07).
- El certificado de recepción definitiva (solicitar en la Dirección de Obras Municipales) o la escritura pública de la vivienda.
- Antecedentes de la cuenta bancaria del arrendador (nombre de institución, número de cuenta bancaria, RUT, tipo de cuenta, entre otros).

Una vez que el usuario tiene estos documentos, se acerca a SERVIU donde en todos los casos se revisan los antecedentes y se realizan los siguientes **chequeos en línea del cumplimiento de requisitos de la vivienda**<sup>106</sup>:

- Rol y uso principal vivienda.
- Que la vivienda no esté arrendada por otro beneficiario.
- Que no exista consanguinidad entre miembros del núcleo y arrendador.
- Que no habiten más de 3 personas por dormitorio.
- Que el monto de renta no supere máximo permitido.

---

<sup>104</sup> Cabe señalar que las fuentes oficiales no se refieren a este tema e invisibilizan este proceso en tanto la modalidad de provisión del servicio es un voucher cuyo uso, sujeto a condiciones, queda en manos del usuario. Como señalamos al inicio del capítulo, los procesos de aplicación y egreso no han sido levantados desde el Ministerio, de manera que lo que se presenta en esta sección corresponde a lo que la consultora ha podido reconstruir en base a los documentos del programa y entrevistas.

<sup>105</sup> Fuente: Folleto "Guía del subsidio de arriendo", disponible en <http://beneficios.minvu.gob.cl/arrendar-una-propiedad/informacion-para-el-arrendador/#>

<sup>106</sup> Fuente: Presentación Power Point "Programa de Subsidio Arriendo de Vivienda. Llamado Regular 2017". Archivo subsidio arriendo llamado regular 2017 - 06.17. pptx

En caso de que en ese momento SERVIU detecte algún problema, se indica al usuario cómo resolverlos. Si no hay reparos, se emite inmediatamente un contrato de arriendo, que el usuario se lleva para ser firmado, junto al arrendador, ante notario, en 3 copias. El contrato debe tener una duración mínima de 12 meses. Posterior a ese período puede ser indefinido

A continuación, el beneficiario lleva una copia firmada del contrato, y certificado de dominio vigente y de hipotecas y gravámenes de la propiedad a SERVIU. Con esta información, SERVIU llena un formulario con el cual se ingresa la operación, con un número correlativo único. Se entrega un comprobante al usuario, para acreditar que su información se ingresó.

A partir de eso, hay un plazo aproximado de 10 días hábiles para revisar la información del contrato<sup>107</sup>, en el que todo el expediente es revisado por el Departamento Jurídico de SERVIU, tras lo cual, en caso de no haber reparos, se valida en el sistema, en una base de datos propia de SERVIU que funciona como control interno que, a diferencia de la plataforma MINVU<sup>108</sup>, genera reportes y permite trazabilidad del caso –desde que ingresa hasta que se hace la visita-. Este sistema funciona con RUT.

Los reparos pueden estar asociados a la comparecencia, es decir, a la persona que firma en nombre del propietario del inmueble en arriendo, o a otros elementos del arrendador o la vivienda.

Si en el proceso no hay reparos, el caso se asigna a un *validador de contrato*, cuyo rol es autorizar el pago. Además, la validación se realiza en la plataforma MINVU. En el caso de SERVIU Metropolitano, también se informa al usuario a través de un correo electrónico o de un llamado telefónico, que el contrato está validado y que está en condiciones de realizar su primer copago, mediante el convenio MINVU – BancoEstado.

## ii. Subproceso de Pago del Subsidio

Este proceso se inicia con el primer copago del beneficiario, en Caja Vecina, ServiEstado o [www.bancoestado.cl](http://www.bancoestado.cl). Como resultado de lo anterior, el o la beneficiaria recibe un comprobante, y paralelamente, en la plataforma MINVU se registra el pago cambiando el estado del contrato a “ACTIVO”.

Por su parte, una vez registrado el pago del beneficiario, MINVU abona el subsidio vigente y finalmente traspasa el monto completo del arriendo (copago más subsidio) a la cuenta corriente del arrendador. Todo esto es registrado en la plataforma, y el pago es centralizado en convenio con Banco Estado.

---

<sup>107</sup> Este es el procedimiento del SERVIU Metropolitano, no de todos los SERVIU. Según indica el nivel central de MINVU, hay servicios que validan el contrato en un día.

<sup>108</sup> Cabe señalar que, según señalan informantes de MINVU, esta plataforma registra el proceso de creación de contrato, emisión, validación y activación, permitiendo el seguimiento desde nivel central y SERVIU.

Al respecto, la cuenta bancaria ingresada para realizar la transferencia debe corresponder al RUT con el que se ingresa (ya sea del dueño o representante, sea persona natural o jurídica).

Eventualmente, la transferencia puede ser rechazada, por razones como las siguientes:

- Rut no corresponde
- Error en digitación de datos
- Cuenta no permite transferencia (bancos sin convenio o tipo de cuenta no permite)
- Cuentas BBVA (más de 17 dígitos)

Estos datos no se chequean antes del momento de la transferencia. La información es declarada por el dueño de la propiedad en un formulario, que se transcribe en el sistema. Según se señala desde MINVU, no se verifica ya que no es posible consultar información bancaria para corroborar que estén asociadas al RUT del dueño, que los números estén correctos o las cuentas permitan el pago.

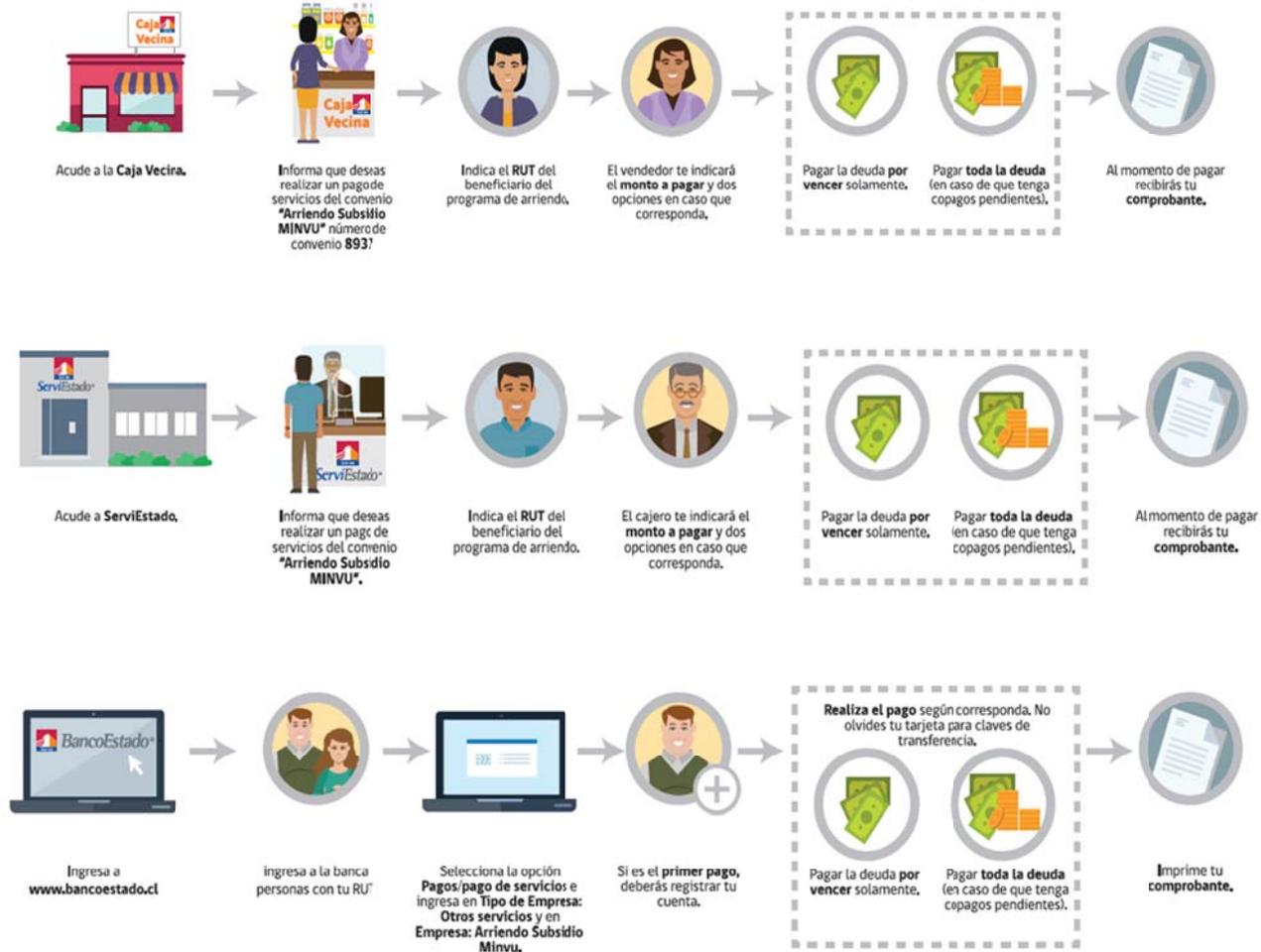
Si es que no se logra realizar la transferencia con los datos que se dispone, al ser rechazada la transferencia se realiza el pago en efectivo a través de SERVIESTADO a nombre del dueño registrado. Además, se informa a las regiones el detalle del y se les solicita revisar lo informado, modificar cuenta o tomar otra acción, según corresponda, para evitar que esta situación se repita en el pago siguiente. Esto se realiza cada mes.

En relación a los plazos en que se da este proceso, para la activación del contrato SERVIU Metropolitano tiene un ciclo en el que del 1 al 15 de cada mes se ingresan operaciones –lo que implica que los usuarios realizan sus copagos en ese plazo-, tras lo cual, el décimo día hábil del mes siguiente se hace el primer pago al arrendador. Todos los copagos siguientes deben realizarse del 1 al 5 de cada mes, y la transferencia al arrendador, se hace al décimo día hábil. Por tanto, los arrendadores reciben sus pagos completos aproximadamente entre el 12 y el 15 de cada mes<sup>109</sup>.

---

<sup>109</sup> Cabe recordar que los plazos señalados son los que define SERVIU Metropolitano, por lo cual otros SERVIU pueden operar en plazos distintos.

**Ilustración N°12: Modalidades de Pago de Arriendo (Copago)**



Fuente: Presentación Power Point "Programa de Subsidio Arriendo de Vivienda. Llamado Regular 2017".  
 Archivo subsidio arriendo llamado regular 2017 - 06.17. pptx

Si el usuario no hace su copago, MINVU puede pagar hasta 3 subsidios consecutivos, de manera que el arrendador sólo recibe ese monto, y no el valor completo de la renta. Al cuarto mes, el subsidio se suspende.

Al respecto, se puede señalar que de un universo de 32.079 seleccionados de llamados regulares entre 2014 y 2017, hay 8.542 caducados, como se puede apreciar en el siguiente cuadro.

**Cuadro N°49: Estado Final de Folios Seleccionados con Subsidio Aplicado a Nivel Nacional**

<i>Estado Final del Folio</i>	<i>N° Folios</i>	<i>%</i>
Vigente	20.621	64,28
Caducado	8.542	26,63
Renunciado	2.884	8,99
Null	32	0,10
Total General	32.079	100,00

Fuente: Elaboración propia en base a Base de datos entregada por el programa.  
(02\_beneficiarios2014-2017.xls)

De los 8.542 casos caducados, el motivo para caducar en la mayor parte de las oportunidades, después de la situación en que no existe un primer contrato, ha sido tener tres cuotas de arriendo adeudadas<sup>110</sup>, que representan el 5.81% de todos los casos, pero corresponden al 81,58% del total si se excluye a quienes no tienen un primer contrato.

**Cuadro N°50: Motivos de Caducidad a Nivel Nacional**

<i>Motivos</i>	<i>N° Folios</i>	<i>%</i>
Sin primer contrato	7.934	92,88
Tres cuotas adeudadas	496	5,81
(En blanco)	83	0,97
Otro	19	0,22
Total de cuotas	8	0,09
Fecha máxima próximo contrato	1	0,01
Fecha máxima vigencia	1	0,01
Total General	8.542	100,00

Fuente: Elaboración propia en base a Base de datos entregada por el programa  
(02\_beneficiarios2014-2017.xls)

Para evitar esa situación, todos los meses el equipo de DPH informa a SERVIU el listado de usuarios que acumulan 2 o 3 meses de deuda, tras lo cual se toma contacto con ellos –por teléfono o incluso a través de visitas domiciliarias- y se les informa que, de no regularizar su situación, se suspenderá el subsidio. Según reportan las entrevistadas de SERVIU, habitualmente los usuarios regularizan su situación. También puede darse que

<sup>110</sup> Cabe señalar que MINVU no se entera de que los arrendatarios adeudan cuotas a través de los arrendadores, sino que es el sistema el que emite alertas cuando los arrendatarios dejan de depositar más de 2 copagos.

el usuario señale haberse ido de la propiedad, sin dar aviso a SERVIU de término de contrato. En ese caso, se le insta a terminar el contrato utilizando el Formulario 08, quedando habilitado para firmar un nuevo contrato y utilizar el saldo de UF que quede pendiente. Finalmente, existen quienes no regularizan la situación porque no pagan los copagos pendientes, a quienes se les suspende el subsidio. Es importante señalar que el equipo SERVIU considera que las situaciones de *no pago* no son demasiadas, porque además los usuarios aprenden su funcionamiento, de manera que, en algunos casos, si tienen 3 meses, pagan uno solo para no quedar en riesgo de suspensión.

### **Término del Contrato de Arrendamiento**

El contrato de arrendamiento termina por el plazo, acuerdo de las partes y mediante el aviso en el plazo que dispone el contrato (60 días antes del vencimiento).

Además, el contrato establece las causales del término anticipado del contrato, que son las siguientes:

- Que el beneficiario destine la vivienda a un objeto distinto al habitacional.
- Que el beneficiario subarriende o ceda el uso de la vivienda arrendada.

Cabe señalar que la base de datos facilitada por MINVU a la consultora no cuenta con datos referidos a términos del contrato de arrendamiento, por lo que no es posible hacer afirmaciones al respecto.

### **e) Egreso**

Este proceso es operado desde SERVIU y, según declaran entrevistadas del Departamento de Asignación de Subsidios, se comparte entre el Departamento de Soporte Técnico y Operacional (dentro del Departamento de Asignación de Subsidios) y el Departamento de Aplicación de Subsidios.

El D.S. N°52 señala que “el titular del beneficio y el Núcleo Familiar Beneficiado egresarán del programa siempre que el beneficiario se encuentre al día en el copago de las rentas que le correspondan y su subsidio se haya extinguido conforme a lo dispuesto en el artículo 32°. Asimismo, cualquier integrante de un Núcleo Familiar beneficiado mayor de 18 años, distinto del cónyuge o el conviviente del titular del beneficio, podrá renunciar a integrar dicho Núcleo Familiar. Para que el conviviente pueda renunciar a un Núcleo Familiar beneficiado, deberá acreditar que cuenta con un Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente en el que no se encuentre el titular del beneficio del Núcleo al que renuncia”.

Según señalan las encargadas del nivel central, se entiende por egreso el momento a partir del cual el usuario ya no tiene beneficio vigente y ya no es parte del programa. Por su parte, las entrevistadas de SERVIU señalan que conceptualmente se asocia a que el beneficiario no tenga deudas, para que se le pueda pagar un subsidio de adquisición, bajo

el supuesto de que después de beneficiarse del subsidio de arriendo, el beneficiario postulará a uno de adquisición.

Hay obligaciones y beneficios que se originan a partir de este cambio de estado: cuando se egresa del programa, ya no se puede hacer uso efectivo del subsidio de arriendo, y eso genera prohibiciones como derechos, dependiendo de las condiciones del egreso.

- Si se egresa sin haber hecho nunca uso del beneficio –ya sea habiendo el usuario renunciado a éste o habiendo caducado el beneficio por no uso-, el usuario puede volver a postular.
- Si se egresa habiendo caducado por deuda, no se puede volver a postular al Subsidio de Arriendo. Tampoco puede postular a otro programa del MINVU mientras no pague la deuda.
- Un usuario menor de edad que es parte de un núcleo familiar, que cumple 18 años y tiene su propio RSH, también egresa.
- También egresan los convivientes de titulares que dejan de serlo y quienes se divorcian, cumpliendo ciertas condiciones.

Todos estos tipos de egreso y sus condiciones están establecidas en el D.S. N°52.

Las entrevistadas de SERVIU señalan respecto a este proceso que, cuando un beneficiario presenta los antecedentes a cobro del D.S. N°1 o D.S. N°49, el Sistema de Pagos de Subsidios (SPS) arroja un mensaje, indicando que la persona es beneficiaria del subsidio de arriendo. En ese momento, se consulta al Depto. de Asignación si es que el beneficiario está vigente y/o tiene deuda. En caso de no tener deuda, se tramita la renuncia que hace posible que se le egrese del programa, y pueda por tanto cobrar el subsidio de adquisición. Si la persona tiene un contrato activo, se le solicita que dé término al contrato, y luego formalice la renuncia al programa.

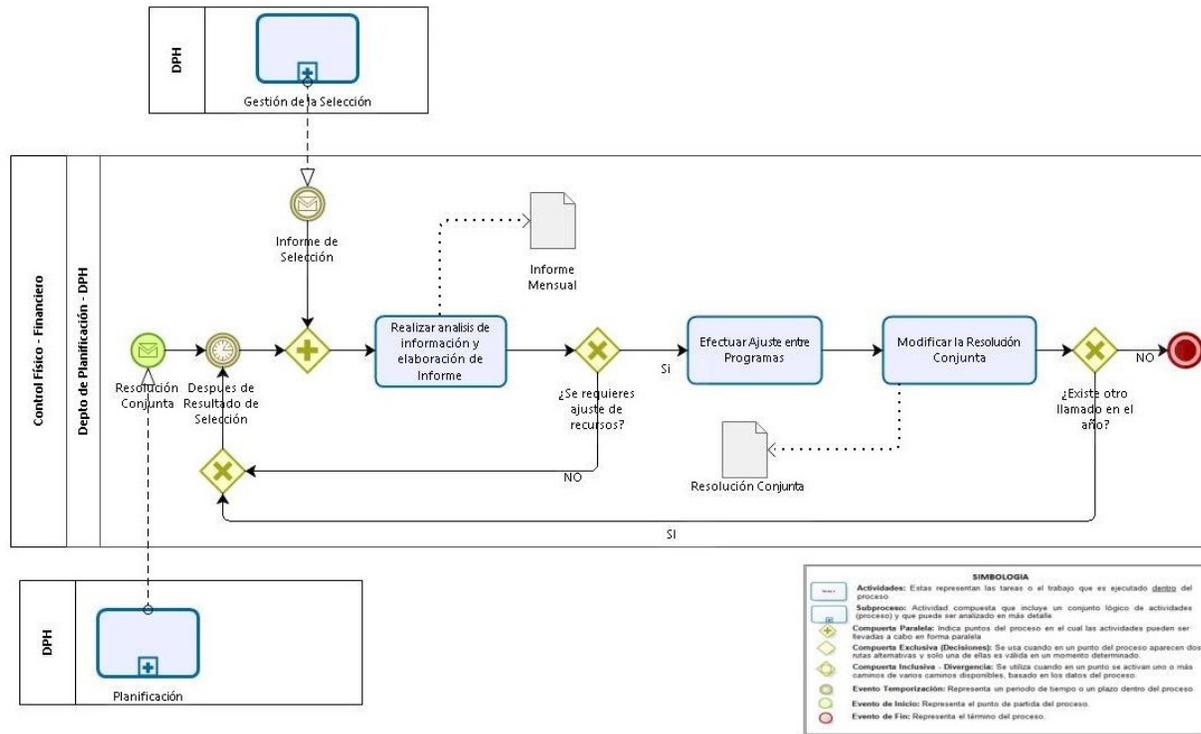
Es importante señalar que cuando un subsidio caduca –ya sea porque pasaron más de 24 meses sin que el beneficiario activara el subsidio, o bien porque trascurrieron más de 12 meses tras dar aviso de término a un contrato de arriendo sin activar un nuevo contrato– el beneficiario no egresa automáticamente, sino que es necesario realizar una tramitación de renuncia para que pueda cobrar un subsidio de adquisición, la que es realizada por Soporte.

Sin embargo, si el usuario no ha postulado ni se ha adjudicado un subsidio de este tipo, permanece caducado y el sistema lo sigue reconociendo como beneficiario del subsidio.

#### **f) Control Físico y Financiero**

El proceso de control físico y financiero es parte de la sección de Monitoreo y Evaluación de Proyectos, Programas y Convenios. Es responsabilidad de la División de Política Habitacional (DPH) y es alimentado por los procesos de Planificación y Gestión de la Selección, retroalimentando a su vez al primero.

**Ilustración N°13: Mapa del Proceso de Control Físico y Financiero**



Fuente: Información entregada vía mail por Mónica Merino, Analista Depto. de Planificación y Control de Gestión – DIFIN, MINVU.

El proceso se inicia con el envío de la Resolución Conjunta. Luego de recibir el Informe de Selección – que es producto del proceso de Gestión de la Selección- se realiza un análisis de información y se elabora un Informe Mensual, en base al cual se evalúa si es necesario un ajuste de recursos. Si no lo es, se reinicia el proceso al recibir otros resultados de selección. Si es necesario el ajuste, éste se realiza y luego con arreglo a ello se modifica la resolución Conjunta. Si no existe otro llamado en el año, el proceso finaliza allí, pero si lo hay, se reinicia el proceso al recibir nuevamente resultados de selección.

### **3.6.2. Evaluación de Procesos por Componentes**

De acuerdo a la información documental y a las entrevistas realizadas, el programa solamente consta de un componente, que consiste en la entrega de una “bolsa” de Unidades de Fomento, desde la cual se asignan fondos para el subsidio del arriendo y los gastos de tramitación del contrato de arriendo (pudiendo cada tipo de llamado ser un subcomponente), que consiste en la entrega del subsidio. Así, el análisis de la operación del programa ha demostrado que los procesos involucrados están definidos, son los adecuados, y consideran situaciones de excepción, a pesar que se identifican nudos críticos, los que se señalan más adelante.

Los **procesos centrales**, de acuerdo a las entrevistas institucionales realizadas a los actores de la DPH, SERVIU y DINFO, **son los procesos de postulación y selección**, ya que los procesos de planificación se realizan de acuerdo a las orientaciones anuales de los programas de la DPH en base a los presupuestos definidos para cada programa. Los procesos de activación del contrato y la emisión de los pagos de los subsidios se encuentran automatizados por plataforma del Subsidio de Arriendo y, desde la perspectiva de los funcionarios de SERVIU y MINVU, no se observan nudos críticos en ellos. Sin embargo, como veremos, desde la perspectiva de los usuarios es posible observar obstaculizadores en el proceso de Aplicación.

A continuación se revisan los principales nudos críticos identificados para cada proceso, ordenados en cada caso, de mayor a menor importancia.

#### ***a) Gestión de la Postulación***

- 1. El nudo crítico más importante del proceso de postulación se refiere a la falta de estrategias para transmitir eficientemente la información necesaria para postular y aplicar al subsidio, a poblaciones que no están familiarizadas con el funcionamiento del MINVU. Esto se evidencia con la población adulta mayor, para la cual, dependiendo de sus necesidades para la total comprensión de los trámites de postulación, se deben extender los tiempos de la atención más de lo**

habitual<sup>111</sup>. Según señalan entrevistadas de SERVIU, si bien el tiempo promedio que demora de un profesional en atender una postulación presencial es de 10 a 15 minutos, con los adultos mayores el tiempo destinado a explicar la postulación puede llegar a 40 minutos, considerando además que los adultos mayores asisten a la OIRS a realizar consultas sobre la misma postulación en más de una oportunidad. La consideración de un mayor tiempo de atención es, por tanto, consecuencia de la ausencia de estrategias de información eficaces para abordar a una población que no conoce la dinámica operativa de los programas de MINVU.

Los dos nudos críticos que se presentan a continuación se recogieron en base a las entrevistas con SERVIU RM. No se dispone de antecedentes que permitan conocer si es que se repiten en otros SERVIU.

- 2. Un segundo nudo crítico del proceso dice relación con la necesidad de ingresar manualmente datos, cuando los sistemas en línea no entregan la información, particularmente en el cálculo del ingreso del grupo familiar.** Así, cuando existen ingresos del grupo familiar no declarados ni registrados en el sistema, personal de la OIRS y profesionales SERVIU RM deben apoyar el proceso de postulación y realizar los cálculos correspondientes de forma manual, lo que, de acuerdo a lo declarado por entrevistadas SERVIU RM, se traduce en que este paso del proceso, en la medida en que descansa en un cálculo manual que sólo sabe hacer una funcionaria, adolece de fragilidad. Cabe señalar que de acuerdo a las informantes de MINVU, dicho cálculo corresponde a un promedio simple, que se encuentra definido en la circular vigente, y que se entrega apoyo y capacitación a SERVIU desde el nivel central antes y durante cada llamado. Pese a ello, para SERVIU RM lo señalado constituye uno de los aspectos más críticos del proceso.

*“Hay gente que por ejemplo (...) lleva dos meses trabajando; otros no tienen los seis meses. Tenemos que calculárselo a mano, entonces esas cosas hacen que el sistema sea, como dice la Fran, débil, sea frágil, ¿ya? Porque finalmente... (...) depende del cálculo, de una calculadora finalmente, porque la Sandrita tiene que pedir las liquidaciones. Si tiene dos meses, esos dos meses dividirlo por seis, para ver si tiene... - Para ver si cae entre las 7 y las 25...- (...) es frágil porque qué pasa... yo por ejemplo no manejo las matemáticas, aunque tenga la calculadora... qué pasa [si] yo me equivoco y yo doy un dato que no corresponde... entonces es demasiado frágil eso de sacar cuentas uno (...) Es riesgoso, por ejemplo la Sandrita tiene que evaluar... no sé, la circular 12 le dice que el formulario 29 tiene que tener un código, el 538 y hay unos que se bajan de internet, que no tienen el código - Y es el formulario 29 que físicamente sí lo trae, cuando la persona va directamente a pagar allá al SII y llena manualmente el formulario. Pero cuando se paga vía internet no aparece ese código que es el 538. Entonces en este último llamado tuvimos un postulante que era una esteticista y ella pagaba todos los meses el 10 por ciento [por internet]. (...) la Sandrita tiene que estar sacando la cuenta por mes, dependiendo de cuánto pagó cada mes, entonces esa fragilidad es un tema que complejiza a una postulación que podría ser bastante más fácil”. (Entrevista SERVIU RM)*

---

<sup>111</sup> Este proceso no se encuentra modelado desde MINVU ni SERVIU, de manera que no tiene tiempos de duración definidos, que constituyan un parámetro objetivo en base al cual afirmar si es que el tiempo es poco, suficiente o excesivo. El juicio se construye en base a las declaraciones de las entrevistadas de SERVIU RM, que se basan en su propia experiencia como funcionarias.

SERVIU es el encargado de recibir y validar los antecedentes presentados, como ministro de fe para acreditar condiciones para postular, para lo cual se apoya en el equipo del programa, DPH y DIJUR. Así, si bien la postulación on-line permite cierta flexibilidad, desde el punto de vista de los actores clave de SERVIU, el hecho de que el cálculo del ingreso dependa de un cómputo manual le quita robustez al proceso, y lo hace vulnerable a los errores que pueda cometer el funcionario que hace dicho cálculo. En este sentido la tarea de realizar el cálculo no retrasa particularmente la postulación, pero le quita robustez en la medida en que descansa en un cálculo manual que, en el caso de la Región Metropolitana, sólo sabe hacer una funcionaria. Al respecto, no se recogieron antecedentes en el marco de esta evaluación, que permitan afirmar si es que se han tomado medidas de mitigación frente a este problema, ni se dispone de antecedentes que permitan conocer el grado o porcentaje de error en que se incurre con esta situación.

3. El equipo de SERVIU RM identifica un **tercer nudo crítico, referente a la demora en la respuesta frente a los casos complejos**, señalando incluso que en el último llamado 2017 hubo incidentes que no se resolvieron<sup>112</sup>. Señalan que esa puede ser una de las razones por las cuales DPH traspasó la resolución de estos casos a la DINFO, para que fueran resueltos desde la plataforma Aranda. El equipo señala que antes de que el programa gestionara estos casos por esta vía, el tiempo de resolución era más corto, y se explica este aumento en los tiempos argumentando que esta plataforma debe además resolver los casos complejos de los otros programas, de manera que su dedicación no es exclusiva al subsidio de arriendo. El equipo también considera que el programa podría tener un soporte similar al que tiene el D.S. N°1, que opera centrado en ese programa, y que esta modalidad debería ser replicada para todos los programas.

*“Hasta... a ver, el primer llamado , teníamos la ayuda del equipo del MINVU en resolver los problemas vía correo electrónico [con el equipo] de la DPH arriendo, claro y después estableció que todo tiene que ser vía Aranda, (...) Y eso demora, demora la solución del problema (...) qué tenemos que hacer, cuando vemos que los tiempos se nos están acortando, pedirle ayuda al equipo de la DPH de arriendo, para que ellos apuren el requerimiento (...) - inclusive en el primer llamado hubo incidentes que no se resolvieron (...) La DPH se debe haber visto a lo mejor colapsada y por eso decidieron pasársela a la DINFO. (...) Nosotros en el DS1 ni siquiera tenemos Aranda, tenemos un soporte técnico en la DPH. (...) nosotros pensamos que si el DS1 tiene un soporte técnico que atiende los requerimientos a nivel país de un llamado de... no sé, 40 mil, 50 mil personas y los atiende ese soporte de la DPH, nosotros también pensamos y siempre hemos dicho por qué no es posible que todos los programas tengan este mismo perfil de soporte técnico (...) no se entiende que en una misma institución haya tanta diferencia” (Entrevista SERVIU RM)*

---

<sup>112</sup> No se tiene información exacta respecto al número de casos en esta situación. Sin embargo, en entrevista con SERVIU RM se sugirió que se trataba de un número menor.

### **a) Aplicación**

Como ya se mencionó al describir el proceso, para poder aplicar el subsidio se debe firmar un contrato y validarlo ante SERVIU. Si bien en el proceso de validación las entrevistadas de SERVIU señalan que no visualizan nudos críticos, llegar a esta fase implica convenir con el potencial arrendador la firmar ante notario de un contrato con formato SERVIU. **Este proceso es autogestionado por parte de las personas seleccionadas, tanto para el llamado regular como para los llamados especiales orientados al adulto mayor.**

Durante este proceso, a partir de las entrevistas realizadas, se identifican varios nudos críticos:

1. **La primera dificultad observada en este proceso es 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**<sup>113</sup>. Esto quiere decir que si bien sería posible encontrar arriendo por un precio que esté dentro del tope establecido por el programa, estas viviendas tienen localizaciones que no satisfacen a los usuarios en términos de la calidad de vida esperada, por ejemplo, por encontrarse en barrios con problemas de seguridad, tal como lo señalaron personas seleccionadas que no aplicaron el subsidio y que fueron entrevistadas por la consultora, porque no querían transar la localización.

Frente a esta situación, las entrevistadas de SERVIU señalan tener la preocupación de que, dado que los precios de los arriendos en la RM son altos, **algunos arrendatarios podrían pactar con sus arrendadores operar bajo la modalidad del subsidio, pagando un monto adicional de manera directa -fuera del contrato-, de manera que el monto total del arriendo sea superior al señalado en el contrato.** Ello es corroborado por una de las asistentes a un grupo focal, quien señala estar en esa situación<sup>114</sup>. Cabe señalar que no existen medidas de mitigación de estas situaciones.

2. La segunda dificultad radica en la **negativa o imposibilidad de arrendadores de presentar toda la documentación.** Esta negativa no necesariamente ocurre por falta de voluntad, sino por problemas que se dan, por ejemplo, cuando la propiedad pertenece a varios hermanos que tienen problemas entre sí, y uno de ellos dispone de papeles clave que no acepta entregar.

---

<sup>113</sup> Cabe señalar que la información primaria levantada con usuarios en el marco de esta consultoría se hizo exclusivamente en la Región Metropolitana, de modo que no conocemos otros eventuales nudos críticos de carácter regional.

<sup>114</sup> Dado que esta situación sólo se recogió con una usuaria, en el marco de un levantamiento de alcance y representatividad limitada, no es posible afirmar si es que se trata de un caso puntual o una práctica generalizada, pero dado que dicha situación coincide con la sospecha expresada por SERVIU RM, cabría hipotetizar que existen más casos como éste.

Cabe señalar que la documentación requerida por el Programa es superior a la requerida para firmar un contrato de arriendo fuera del programa, donde, en Notaría, los únicos documentos exigibles son el texto del contrato y las cédulas de identidad de arrendador y arrendatario<sup>115</sup>. Al respecto, es importante resaltar que la Ley de Arriendo no obliga a firmar un contrato por escrito<sup>116</sup>.

Esta exigencia mayor de documentación, si bien se entiende en el marco del aseguramiento que MINVU debe realizar para garantizar que las propiedades arrendadas estén jurídicamente en regla, **constituye una barrera de entrada al programa para los arrendadores, que se traduce en un nudo crítico para el proceso de aplicación.**

En el levantamiento realizado en el marco de esta consultoría, estos problemas se evidencian cuando las personas quieren activar el contrato en una propiedad que ya arriendan, pero no les es posible hacerlo por esta dificultad, lo que se expresa en un subsidio no aplicado, ya que las personas no buscan otro arriendo sino que prefieren quedarse allí.

Las razones de esta opción dicen relación, con la ya señalada falta de una oferta de arriendos de montos viables para el subsidio, y también con la dificultad que implica realizar un cambio de casa, además de los costos de la mudanza. Si bien podría señalarse que este es un problema de quien postula, por cuanto selecciona una vivienda que no cumple los requisitos, esta selección no es tal cuando se trata de activar el subsidio en la misma vivienda que ya se arrienda. En esos casos, el costo alternativo de buscar otra vivienda probablemente sea mayor a seguir arrendando en la vivienda original, por los gastos que representa el traslado y fundamentalmente porque los precios de los arriendos han subido en un corto tiempo. En este sentido, es responsabilidad del programa anticiparse a estas situaciones y, si es posible,

---

<sup>115</sup> Sólo algunas notarías exigen un documento que respalde la tenencia de la propiedad por parte del arrendador. Por ejemplo, en la página web de la notaría Susana Belmonte, se señala “Para efectuar un contrato de arrendamiento se requiere la comparecencia personal del arrendador y del arrendatario con cédula de identidad vigente y en buen estado, Escritura de la Propiedad o Certificado de Dominio Vigente.” (<http://www.notariasusanabelmonte.cl/preguntas.html#4>). Otras notarías, como la de Francisco Varas Fernández, no solicitan este documento, tal como se indica en su página web: “Deben venir las partes con sus cédulas de identidad y [el contrato] se hace directamente en Notaria. En caso de que lo prefiera, también puede mandar previamente su borrador redactado por un abogado (<http://www.notariafranciscovarass.cl/faq%20arriendo.htm>). Otras notarías exigen la cédula de identidad, y sólo en caso de que el propietario sea una persona jurídica, se solicita presentar el Rut., y copia de la escritura por la cual consta su personería. Es el caso de la Notaría La Reina, cuya página web señala “Requisitos para celebrar un contrato de arrendamiento: Ambas partes deben presentarse con su cédula de identidad al día, y ser mayores de 18 años. En caso de que el arrendador y el arrendatario, sean personas jurídicas deben presentar el Rut., y copia de la escritura por la cual consta su personería”. (<http://www.notarialareina.cl/FAQ.htm#4>)

<sup>116</sup> Como se señala en la página web de la Biblioteca del Congreso “La legislación chilena no obliga a escribir el contrato”. (<https://www.bcn.cl/leyfacil/recurso/ley-de-arriendo>). De hecho, la Ley N°18.101 no se refiere al tema más que al señalar en su Título IV artículo 20°, que “En los contratos de arrendamiento regidos por esta ley que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario”, de lo cual se deduce que pueden existir contratos verbales.

flexibilizar el set de documentación solicitado a objeto de facilitar la aplicación en la vivienda que ya se ocupa.

3. Un tercer nudo crítico que es señalado por SERVIU Metropolitano dice relación con el **cumplimiento de los requerimientos de la vivienda para activar el contrato**. Así, las entrevistadas indican que llegan seleccionados, especialmente adultos mayores, que quieren activar el contrato no con una unidad habitacional completa, sino en una pieza, o bien en departamentos tipo *studio*<sup>117</sup>, es decir con dos recintos (un baño + un gran espacio principal donde está la cocina-comedor y el estar- habitación)<sup>118</sup>. Ninguna de estas dos tipologías cumple la condición de contar como mínimo con tres recintos habilitados para dormitorio, baño y estar-comedor-cocina, y en el caso de la primera (pieza), la propiedad además no cumple con la condición de tener Rol de Avalúo del SII. Las entrevistadas señalan que estas opciones podrían ser consideradas para el caso de los adultos mayores, porque pueden corresponder a viviendas en buenas condiciones de habitabilidad, bien ubicadas en los centros urbanos, y aún más importante, tienen *valores arriendo acordes al subsidio*, lo que no es fácil de conseguir. Al respecto, desde nuestra perspectiva, se podría considerar el arriendo de departamentos tipo *studio*, bajo el mismo modelo que se utiliza hoy en el programa. La opción de arriendo de piezas representa otras complejidades, asociadas fundamentalmente a la seguridad de las instalaciones, por lo cual sería necesario disponer de un modelo distinto, orientado a certificar la regularización de la propiedad en que se inserta la pieza a ser arrendada, y la seguridad de sus instalaciones.
4. **La falta de información de los usuarios respecto a la posibilidad de aplicar el subsidio con más de un contrato**. Algunos de ellos señalan no haber sido informados de esta posibilidad. Tienen temor de que les pidan la propiedad y “perder” el subsidio.

*“Yo no tenía idea que en caso... si el caballero me pedía la casa (...) yo me podía trasladar a otra vivienda”. (Entrevista a usuaria del subsidio)*

Al respecto, las entrevistas de SERVIU RM indican que esta información es entregada a los usuarios. El desafío en esta materia es cómo hacer para que el acervo de información referido a las posibilidades de aplicación sea comprendido y retenido por los usuarios.

5. **La falta de relevancia de la visita, que además es poco factible de realizar por falta de personal**. La visita a la vivienda debe realizarse en un plazo de 60 días

---

<sup>117</sup> No tenemos antecedentes para descartar que esta problemática esté presente en otras regiones distintas a la Región Metropolitana, Sin embargo, es posible señalar que departamentos tipo studio probablemente estén más disponibles en ciudades capitales, y que la necesidad de arriendo de piezas sea más transversal.

<sup>118</sup> No se dispone de datos respecto a porcentaje de no aplicabilidad del subsidio para estas razones.

corridos contados desde la recepción del contrato de arrendamiento y los antecedentes adicionales por el SERVIU. Si bien su finalidad es verificar que la propiedad cumple con los requisitos indicados en el artículo 10° del reglamento<sup>119</sup>, las entrevistadas de SERVIU indican que esta finalidad en parte se cumple con la revisión de la documentación que el usuario debe entregar a SERVIU antes de activar el contrato, entre la cual se encuentra la recepción final. Dado que la visita se *hace después* de la validación del contrato, no tendría sentido validarlo, que la persona comenzara a ocupar la propiedad, y que luego recibiera una visita que se tradujera en imposibilidad de aplicar el contrato<sup>120</sup>. En estos términos, además de ser poco factible que un funcionario visite *todas* las propiedades cuyo contrato ha sido activado, a juicio de las entrevistadas esta visita resulta poco relevante en tanto, desde su perspectiva, no aporta información de utilidad. En este sentido, las opciones son adelantar la visita a un momento previo a la activación del contrato, asignando más personal de manera de dar abasto, oportunamente, para visitar todas las propiedades; o bien eliminarla, chequeando los 3 recintos mínimos conformados a través de documentación.

6. Las entrevistadas de SERVIU RM indican que ocurre que **a algunos usuarios les piden la propiedad en arriendo y se van, sin dar término al contrato ante SERVIU**. Ello constituye un nudo crítico del proceso de aplicación, en cuanto obstaculiza que se aplique el subsidio en un nuevo contrato.

Al no enterarse SERVIU de que los arrendatarios dejan la propiedad, se les sigue pagando a los arrendadores por 3 meses, quedando el beneficiario en situación de

---

<sup>119</sup> Es decir, a) que cuenta con 3 recintos mínimos conformados y con recepción municipal, o sea: una zona estar-comedor-cocina, un baño con inodoro, lavamanos, ducha o tina y un dormitorio; b) que no se produce una situación de hacinamiento en torno al núcleo familiar beneficiado, respecto a los recintos declarados y que cuentan con recepción municipal. Lo anterior podría ocurrir en caso que el número de recintos utilizados como dormitorios, sea menor que el número de recintos que fueron declarados en el contrato. Para comprobar que no exista hacinamiento, se divide el número de personas que componen el núcleo familiar beneficiado (de acuerdo a la declaración realizada al momento de postular) por el número de dormitorios de la vivienda (de acuerdo a lo observado en la visita) y el resultado no debe ser superior a 3; y c) que la vivienda declarada sea ocupada, exclusivamente, por el núcleo familiar beneficiado.

<sup>120</sup> De hecho, entre las posibilidades que surgen tras la visita, están las siguientes (D.S. N°52):

- Si en la visita se detecta que la vivienda no cumple con lo indicado en el punto 2.3 (cuenta con 3 recintos mínimos conformados y con recepción municipal, no se produce una situación de hacinamiento en torno al núcleo familiar beneficiado y que la vivienda no sea ocupada, exclusivamente, por el núcleo familiar beneficiado), entonces se aplica lo dispuesto en el artículo 36°, esto es, se suspende transitoriamente la aplicación del subsidio.
- Si el incumplimiento se refiere a acreditar la recepción municipal de la vivienda, podrá continuar el pago del subsidio y el beneficiario deberá presentar el documento correspondiente en el plazo que le determine el SERVIU.
- En otros casos el beneficiario podrá reiniciar la aplicación del subsidio para lo cual deberá emitir un nuevo contrato de arriendo.
- En caso que en la visita se detecte que la vivienda no está siendo utilizada, se les está dando un destino diferente, que está siendo subarrendada o cualquier otra situación que vaya contra el uso normal o típico de la vivienda, el profesional que realice la visita dejará constancia de lo anterior para que se proceda a la extinción del subsidio a dicho beneficiario, de acuerdo a lo indicado en el artículo 39° del reglamento del programa.

deudor, de manera que su subsidio caduca y no le es posible volver a aplicarlo en una nueva propiedad.

Como ya se ha señalado, del total de 32.079 folios registrados en la base de datos de Llamados regulares entre 2014 y 2017, el 26,7% corresponden a subsidios caducados.

Del total de caducados, la mayor parte caduca por no activar el primer contrato (92,9%), y el 5,8% lo hace por tener tres cuotas adeudadas (Ver Cuadro 47).

Sin embargo, no es posible saber en cuántos de estos 496 casos la situación se produce porque al arrendatario le han pedido la propiedad<sup>121</sup>.

### ***b) Egreso***

Las entrevistadas de SERVIU señalan no visualizar nudos críticos en el proceso de egreso. Son pocos los casos donde las personas no renuncian autónomamente para percibir el pago del subsidio de adquisición. Cabe recordar que desde el inicio del programa de arriendo es posible postular conjuntamente al D.S. N°1, y desde 2017, una vez seleccionado, es posible postular a cualquier programa sin necesidad de egresar de éste (artículo 52° del D.S. N°52). Antes de esa fecha, era necesario egresar del programa, y después de un año, se podía postular al D.S. N°49.

En la actualidad la mayoría de los usuarios que postulan, lo hacen al D.S. N°49. Sin embargo, las entrevistadas indican que la prohibición de postular quedó en el imaginario colectivo, y aún se recibe consultas al respecto. Al respecto, señalan que se insiste a los beneficiarios en que no hay incompatibilidades de postulación, lo que se explicita en los informativos que se entregan.

Si se revisa la base de datos del programa, se puede observar que del total de usuarios que renuncian (2.884 folios), en el 21,22 % de los casos el motivo es postular al Fondo Solidario de Vivienda. La base de datos no contiene información respecto a la fecha de la renuncia, por lo cual no es posible detectar si es que éstas se dieron antes o después del cambio de criterio.

---

<sup>121</sup> No hay registro estadístico de estos casos. Como se observa en las tablas, lo que se registra es el estado "caducado" y el tipo de caducidad "tres cuotas adeudadas". No se sabe cuántos de estos casos corresponden a caducidades por desconocimiento del arrendatario.

**Cuadro N°51: Tipo de Renuncia**

<b>Tipo de renuncia</b>	<b>N° de Folios</b>	<b>%</b>
Otros motivos: Explicar	790	27,39
Desea postular al Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49)	612	21,22
Desea aplicar un beneficio DS01	566	19,63
Motivos Personales	525	18,20
Problemas para encontrar una vivienda en arriendo	323	11,20
Problemas Económicos	65	2,25
(en blanco)	3	0,10
<b>Total General</b>	<b>2.884</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Elaboración propia en base a análisis de base de datos entregada por el Programa (02\_beneficiarios2014-2017.xlsx)

Considerando todo lo hasta aquí señalado, es posible señalar que se identifica un encadenamiento lógico entre los objetivos de la estrategia y los procesos productivos, ya que los procesos está orientados al cumplimiento del objetivo.

### **3.7. Evaluación de los Indicadores de Desempeño del Programa**

A continuación se presentan los indicadores de desempeño del programa que fueron identificados en esta evaluación. Fue posible calcular la mayoría de ellos, quedando algunos sin calcular debido a falta de información.

Estos indicadores abarcan las dimensiones de economía, eficacia, eficiencia y calidad, y los ámbitos de proceso, producto, resultado intermedio y resultado final.

#### **I. Indicadores de Desempeño del Programa**

**Cuadro N°52: Indicadores de Desempeño Llamado Regular y Especial Adultos Mayores**

<i>Enunciado</i>	<i>Dimensión/Ámbito</i>	<i>Fórmula de cálculo</i>	2014	2015	2016	2017	2014-2017
1. Porcentaje de ejecución del presupuesto inicial	Economía/Producto	(gasto devengado año t/ presupuesto inicial año t)*100	19,1%	33,4%	69,3%	76,3%	-
2. Porcentaje de ejecución del presupuesto vigente	Economía/Producto	(gasto devengado año t/ presupuesto vigente año t)*100	99,0%	100,0%	100,0%	99,1%	-
3. Gasto de administración del programa	Economía/Proceso	(gasto de administración del programa año t/ gasto total del programa) * 100	s/i	s/i	s/i	s/i	-

Fuente: Elaboración propia con base en ejecuciones presupuestarias de MINVU (Subsecretaría de Vivienda y Urbanización).

Se identificaron dos indicadores de economía/producto y uno de economía/proceso, los dos primeros relativos a la ejecución presupuestaria del programa, y el tercero, referido a los gastos administrativos.

La ejecución del programa -respecto al presupuesto inicial- ha ido mejorando a medida que ha pasado el tiempo (de 19,1% en 2014 a 73,3% en 2017). Esto se debe a que, con el paso de los años, existe una mayor certeza respecto de los desembolsos que debe hacer MINVU para los subsidios activados, lo que permite elaborar un presupuesto que se ajuste a dicha estimación. De todas maneras, dado que el beneficiario seleccionado cuenta con 24 meses para activar su subsidio, no se puede asegurar con certeza cuándo -qué año- el subsidio comenzará a pagarse. En lo que respecta al presupuesto vigente o final, la ejecución presupuestaria es total.

Debido a que no se contó con información para obtener el gasto en administración del programa, no se pudo calcular dicho indicador<sup>122</sup>, el cual, debiera reflejar los gastos asociados al recurso humano, materiales de oficina, difusión y publicidad del programa, etc., destinados al funcionamiento del programa. Para un programa como este, cuyo único componente es la entrega de un subsidio, el gasto en administración debería ser bajo.

---

<sup>122</sup> Como tampoco se pudo incorporar el gasto de administración en el monto de gasto devengado del programa, ni en su presupuesto.

II. Indicadores de Desempeño para el Llamado Regular (el año del indicador corresponde al año del llamado)<sup>123</sup>

**Cuadro N°53: Indicadores de Desempeño Sólo para Llamado Regular**

<i>Enunciado</i>	<i>Dimensión/ Ámbito</i>	<i>Fórmula de cálculo</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2014- 2017</i>
1. Porcentaje de postulación respecto a cupos disponibles	Eficacia/ proceso	(número de postulaciones / número de cupos disponibles) *100	71,0	118,2	115,9	169,7	115,6
2. Porcentaje de seleccionados respecto a postulantes	Eficacia/ resultado intermedio	(número de seleccionados / número de postulaciones) *100	115,2	96,6	96,8	67,1	89,2
3. Porcentaje de seleccionados por asignación directa	Eficacia/ resultado intermedio	(número de seleccionados por asignación directa/ seleccionados totales) *100	0,6	4,0	4,5	6,9	4,1
4. Porcentaje de seleccionados vigentes	Eficacia/ producto	(Número de seleccionados vigentes / seleccionados totales) *100	39,0	47,7	61,1	97,0	64,3
5. Porcentaje de seleccionados caducados	Eficacia/ producto	(Número de seleccionados caducados / seleccionados totales) *100	42,3	39,8	32,7	0,5	26,7
6. Porcentaje de seleccionados renunciados	Eficacia/ producto	(Número de seleccionados renunciados / seleccionados totales) *100	18,8	12,5	6,2	2,4	9,0
7. Porcentaje de seleccionados que han hecho uso del subsidio	Eficacia/ producto	(número de seleccionados que ha activado el subsidio/ seleccionados totales) * 100	39,0	47,7	46,6	40	42,9
8. Porcentaje de seleccionados que no ha utilizado el subsidio pero lo tiene vigente	Eficacia/ producto	(número de seleccionados con subsidio vigente pero no aplicado/ seleccionados totales) * 100	0,0	0,0	14,4	57,1	21,4
9. Porcentaje de seleccionados que mantiene el subsidio aplicado	Eficacia/ Producto	(número de seleccionados que aplica el subsidio y lo mantiene / seleccionados totales)* 100	13,3	19,3	31,0	38,3	27,4
10. Porcentaje de seleccionados que aplica subsidio pero renuncia	Eficacia/ producto	(número de seleccionados que aplica el subsidio pero renuncia/ seleccionados totales) * 100	7,6	4,4,	3,5	1,4	4,0
11. Porcentaje de seleccionados que aplica el subsidio pero caduca	Eficacia/ producto	(número de seleccionados que aplica el subsidio pero caduca / seleccionados totales) * 100	17,9	24,0	12,1	0,3	11,5
12. Porcentaje de seleccionados	Eficacia/	(número de seleccionados que aplica el	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0

<sup>123</sup> Se decidió usar este criterio de temporalidad, ya que el subsidio se puede aplicar (usar) en un año distinto al de la selección.

<i>Enunciado</i>	<i>Dimensión/ Ámbito</i>	<i>Fórmula de cálculo</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2014- 2017</i>
que no aplica el subsidio por cancelación	producto	subsidio pero se cancela /seleccionados totales)*100					
13. Tiempo promedio entre que se es seleccionado y se aplica el subsidio	Calidad/ proceso	( $\sum$ (mes en que se aplica el subsidio-mes en que se es seleccionados))/ número de seleccionados que aplica el subsidio	s/i	s/i	s/i	s/i	s/i
14. Porcentaje de postulantes satisfechos con el proceso de postulación.	Calidad/ proceso y producto	(número de postulantes que responden estar satisfechos con el proceso de postulación / postulantes encuestados) * 100	s/i	87,7	77,0	77,0	-
15. Porcentaje de seleccionados satisfechos con el proceso de selección	Calidad/ proceso y producto	(número de seleccionados que responden estar satisfechos con el proceso de selección / seleccionados encuestados) * 100	s/i	s/i	s/i	s/i	s/i
16. Porcentaje de seleccionados que aplican el subsidio satisfechos con la aplicación del subsidio.	Calidad/ proceso y producto	(número de seleccionados que aplican el subsidio que responden estar satisfechos con el proceso de aplicación del subsidio / seleccionados que aplican el subsidio encuestados) * 100	s/i	s/i	s/i	s/i	s/i

Fuente: Elaboración propia con base en Llamados del programa y bases de datos del programa proporcionadas por MINVU.

Para el llamado regular se identifican indicadores en las dimensiones de eficacia y calidad. La mayoría de los indicadores de eficacia, abarcan los ámbitos de proceso, resultado intermedio y producto.

En primer lugar se plantean indicadores relacionados con el proceso de postulación, los que muestran que las postulaciones han aumentado respecto de los cupos disponibles, llegando a 1,7 postulaciones por cupo el año 2017.

A continuación se indica el porcentaje de seleccionados por asignación directa, los cuales han ido aumentando en el tiempo y representan 4,1% del total de seleccionados para el periodo analizado.

En lo que respecta al estado actual de los seleccionados, para el período 2014-2017 un 64,3% de los seleccionados se encuentra vigente, es decir que ha hecho uso del subsidio o se encuentra dentro del período de los 24 meses para hacer uso del subsidio. Esta tasa es baja, ya que, otro lado, más de un tercio de los seleccionados (35,7%) no ha hecho uso del subsidio, ya sea porque ha renunciado al programa (9,0%) o porque el subsidio ha caducado, por el cumplimiento del plazo de 24 meses (26,7%). Existe una mayor tasa de caducidad en los años iniciales, lo cual se explica por el cumplimiento del plazo de 24 meses para activar un contrato de arriendo, mientras que la tasa de renuncia también ha ido disminuyendo con el tiempo.

Estos resultados son preocupantes y llevan a reflexionar sobre las razones que tuvieron dichos seleccionados para no hacer uso del subsidio<sup>124</sup>. Dentro de las principales razones para los beneficiarios que no estaban arrendando vivienda, estos no encontraron una vivienda para arrendar dentro del rango de precios establecidos y que además cumpliera con los criterios de calidad exigido. Para los beneficiarios que ya tenían un arriendo de vivienda, en algunos casos no fue posible formalizar el contrato de arriendo, o bien el arrendador no estaba disponible para hacer los trámites necesarios. Además, algunos beneficiarios están a la espera de otro subsidio de compra de vivienda, problemas económicos, motivos personales.

En cuanto a los seleccionados vigentes, están aquellos que no han activado el subsidio pero que están dentro del rango de 24 meses para hacerlo. No se presentan estos casos los años 2014 y 2015 (debido a que ya se cumplió dicho plazo), hay un 14,4% de los seleccionados el año 2016 y 57,1% el 2017, lo que entrega un promedio de 21,4% del total de seleccionados del período. Respecto a quienes han activado su subsidio (pudiendo haberlo mantenido activo, renunciado, cancelado o caducado), estos corresponden a 42,9% del total de seleccionados.

Sin embargo, cuando se analiza este último grupo de seleccionados activos, quienes mantienen un contrato de arriendo con subsidio activo corresponden a 27,4% del total de seleccionados (con un incremento en el tiempo desde 13,3% en 2014 a 38,3% en 2017), es decir que menos de un tercio de los seleccionados (beneficiarios) del subsidio lo está usando.

---

<sup>124</sup> Al respecto, no se encontró algún documento de MINVU en el que se diere respuesta al por qué de esta tasa de aplicación del subsidio.

Dentro de quienes han activado el subsidio pero ya no lo hacen se ubican:

- Los renunciados, con 4,0% del total de seleccionados.
- Los caducados y cancelados, con 11,5% del total de seleccionados. Dentro de esta categoría se ubican los beneficiarios que no co-pagaron su subsidio, o bien que pasó más de 12 meses entre un contrato de arriendo y otro. La base de datos del programa a la que se tuvo acceso no permitió conocer con certeza la magnitud de estos casos debido a que existían campos en blanco.

Por otro lado, en materia de calidad/proceso, se propone como indicador de calidad el tiempo de espera entre que la persona es seleccionada y activa su primer contrato de arriendo (lo cual no puede sobrepasar 24 meses), ya que, en este caso, la calidad se entiende como qué tan rápido (en un tiempo razonable) le toma al beneficiario encontrar una vivienda para arrendar que cumpla requisitos de precio y calidad y que además el arrendador esté disponible para formar parte de este modelo de subsidio. Este indicador no se pudo estimar.

En materia de calidad/proceso, se debe conocer la valoración de los usuarios, tanto en el proceso de postulación, en la selección, y finalmente en la aplicación del subsidio, lo cual requiere realizar encuestas de satisfacción de usuarios del programa. Existe la Encuesta de Satisfacción de Postulantes realizada por CEHU-MINVU para los años 2015-2017, cuyos resultados, respecto al nivel de satisfacción de los usuarios fueron de 87,7% en 2015 y 77,0% en 2016 y 2017. Si bien el resultado es alto, habría que analizar qué pasó en los dos últimos años que hizo que bajara el resultado en 10 puntos porcentuales.

Por otro lado, si es que el programa se propone como objetivo que las familias beneficiarias logren generar ahorros para la futura adquisición de una vivienda, estimar un indicador que mida el porcentaje de familias que aplican el subsidio y que logran generar ahorros para una futura adquisición de vivienda.

Otro indicador necesario de estimar es el porcentaje del ingreso que las familias que aplican el subsidio destinan al arriendo antes v/s después del subsidio, de modo de contrastar dicho porcentaje y analizar si se ubica por sobre o debajo del 25% señalado por la literatura, como una manera además de medir el ámbito de resultado intermedio.

### III. Indicadores de Desempeño para el Llamado Especial Adulto Mayor (el año del indicador corresponde al año del llamado)<sup>125</sup>

Los indicadores de desempeño para el llamado especial adulto mayor se presentan para los años 2016 y 2017 y son los mismos indicadores que en el caso del llamado regular.

**Cuadro N°54: Indicadores de Desempeño Sólo para Llamado Adultos Mayores<sup>126</sup>**

Enunciado	Dimensión/ Ámbito	Fórmula de cálculo	2016	2017	2016- 2017
1. Porcentaje de postulación respecto a cupos disponibles	Eficacia/ proceso	(número de postulaciones / número de cupos disponibles) *100	79,2	528,3	348,5
2. Porcentaje de seleccionados respecto a postulantes	Eficacia/ resultado intermedio	(número de seleccionados / número de postulaciones) *100	108,7	30,6	37,7
3. Porcentaje de seleccionados vigentes	Eficacia/ producto	(Número de seleccionados vigentes / seleccionados totales) *100	67,6	98,7	90,5
4. Porcentaje de seleccionados caducados	Eficacia/ producto	(Número de seleccionados caducados / seleccionados totales) *100	31,4	0,3	8,5
5. Porcentaje de seleccionados renunciados	Eficacia/ producto	(Número de seleccionados renunciados / seleccionados totales) *100	1,0	1,0	1,0
6. Porcentaje de seleccionados que han hecho uso del subsidio	Eficacia/ producto	(número de seleccionados que ha activado el subsidio/ seleccionados totales) * 100	53,3	43,5	46,0
7. Porcentaje de seleccionados que no ha utilizado el subsidio pero lo tiene vigente	Eficacia/ producto	(número de seleccionados con subsidio vigente pero no aplicado/ seleccionados totales) * 100	14,5%	55,2	44,5
8. Porcentaje de seleccionados que mantiene el subsidio aplicado	Eficacia/ Producto	(número de seleccionados que aplica el subsidio y lo mantiene / seleccionados totales)* 100	53,3	97,6	45,3
9. Porcentaje de seleccionados que aplica subsidio pero renuncia	Eficacia/ producto	(número de seleccionados que aplica el subsidio pero renuncia/ seleccionados totales) * 100	0,0	0,0	0,0
10. Porcentaje de seleccionados que aplica el subsidio pero caduca	Eficacia/ producto	(número de seleccionados que aplica el subsidio pero caduca / seleccionados totales) * 100	0,0	1,0	0,8
11. Porcentaje de seleccionados que no aplica el subsidio por cancelación	Eficacia/ producto	(número de seleccionados que aplica el subsidio pero se cancela /seleccionados totales)*100	0,0	0,0	0,0

<sup>125</sup> En la medida que existan otros llamados especiales para grupos particulares de la población, estos también deberían contar con indicadores de desempeño.

<sup>126</sup> Se decidió usar este criterio de temporalidad, ya que el subsidio se puede aplicar (usar) en un año distinto al de la selección.

<i>Enunciado</i>	<i>Dimensión/ Ámbito</i>	<i>Fórmula de cálculo</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2016- 2017</i>
12. Tiempo promedio entre que se es seleccionado y se aplica el subsidio	Calidad/ proceso	$(\sum (\text{mes en que se aplica el subsidio} - \text{mes en que se es seleccionados})) / \text{número de seleccionados que aplica el subsidio}$	s/i	s/i	-
13. Porcentaje de postulantes satisfechos con el proceso de postulación.	Calidad/ proceso y producto	$(\text{número de postulantes que responden estar satisfechos con el proceso de postulación} / \text{postulantes encuestados}) * 100$	s/i	s/i	-
14. Porcentaje de seleccionados satisfechos con el proceso de selección	Calidad/ proceso y producto	$(\text{número de seleccionados que responden estar satisfechos con el proceso de selección} / \text{seleccionados encuestados}) * 100$	s/i	s/i	s/i
15. Porcentaje de seleccionados que aplican el subsidio satisfechos con la aplicación del subsidio.	Calidad/ proceso y producto	$(\text{número de seleccionados que aplican el subsidio que responden estar satisfechos con el proceso de aplicación del subsidio} / \text{seleccionados que aplican el subsidio encuestados}) * 100$	s/i	s/i	s/i

Fuente: Elaboración propia con base en Llamados del programa y bases de datos del programa proporcionadas por MINVU

El primer indicador para el llamado especial adulto mayor muestra que el número de postulaciones ha ido en aumento entre un año y otro, con 5,3 postulaciones por cupo disponible el año 2017. Esto muestra el interés de los adultos mayores por este beneficio. Se debe tener en cuenta que el primer año este llamado operó solamente en tres regiones.

En cuanto a los seleccionados, un 90,5% de los seleccionados están vigentes, un 8,5% ha caducado y sólo un 1% ha renunciado. La alta tasa de vigencia se debe a lo reciente del subsidio, y además a que muchos de estos subsidios se mantienen vigentes, aunque no activos. De hecho, este último grupo es de 44,5% del total de seleccionados. Por otro lado, quienes sí han hecho uso del subsidio representan 46,0% de los seleccionados.

Prácticamente no hay renunciaciones, cancelaciones y caducidades de subsidios.

Estos resultados son optimistas, sobre todo si se comparan con los resultados del llamado regular, pero deberá pasar un par de años antes de poder afirmar si efectivamente el llamado de adulto mayor tiene una tasa de aplicación superior al llamado regular.

Al igual que en llamado regular, se proponen los indicadores de tiempo de espera entre que la persona es seleccionada y activa su primer contrato de arriendo, y la valoración de los usuarios, tanto en el proceso de postulación, en la selección, y finalmente en la aplicación del subsidio.

### **3.8. Análisis de Costo por Beneficiario Subsidio de Arriendo v/s Otros Subsidios Destinados a la Propiedad de la Vivienda**

#### **3.8.1. Costo Presupuestario 2014-2017 del Subsidio**

Obtener el costo promedio por beneficiario con la información disponible, requiere, por un lado, conocer la ejecución presupuestaria del programa en materia de transferencia de recursos para el pago de subsidios, y por otro, el número de beneficiarios con contratos de arriendo activo y el tiempo que han estado haciendo uso del subsidio.

Los gastos administrativos del programa no se consideraron en el cálculo del costo per cápita del subsidio, solamente se consideró el costo de producción del subsidio, es decir, el costo de la transferencia monetaria correspondiente al pago mensual del subsidio y el gasto operacional derivado del contrato de arriendo (1UF)<sup>127</sup>.

En cuanto al gasto total, éste se obtuvo a partir de las ejecuciones presupuestarias del programa 2014-2017, específicamente del presupuesto de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo (Partida 18, Capítulo 01, Programa 01), subtítulo 33 (Transferencias de Capital), Ítem 01 (Al Sector Privado), Asignación 134 (subsidio al Arriendo) (Fuente: [www.dipres.cl](http://www.dipres.cl)).

---

<sup>127</sup> Esta información no fue proporcionada por MINVU y tampoco fue posible estimarla. El gasto administrativo debería considerar, al menos, las remuneraciones de quienes trabajan directa e indirectamente en el programa, tanto en MINVU como en los SERVIUs y SEREMIs.

El número de beneficiarios y el tiempo que han estado haciendo uso del subsidio se obtuvieron de las bases de datos proporcionadas por el programa.

Para los años 2014, 2015 y 2016 solamente se considera el llamado regular, mientras que para el año 2017 se agrega el llamado especial adulto mayor<sup>128</sup>.

Así, los resultados obtenidos son los siguientes:

**Cuadro N°55: Costo Presupuestario del Subsidio de Arriendo. Llamado Regular  
(En pesos 2018)**

	2014	2015	2016	2017
Gasto Total (\$)	772.497.333	2.470.067.120	4.726.610.590	8.252.951.646
Beneficiarios Activos (N°)	1.744	3.881	6.342	8.777
Costo por Beneficiario	442.946	636.451	745.287	940.293

Fuente: Elaboración propia en base a ejecuciones presupuestarias del programa y bases de datos de beneficiarios del programa.

Estos resultados reflejan el promedio anual por beneficiario, por lo tanto, considera a beneficiarios que han hecho uso del subsidio por distinta cantidad de meses en cada año. Esto quiere decir que el costo per cápita presentado no refleja el costo en régimen por beneficiario, es decir, el costo del programa para un beneficiario que ha utilizado el subsidio los 12 meses del año (3UF aproximadamente<sup>129</sup> por 12 meses, es decir \$981.463, a lo que habría que sumar 1UF por gastos operacional asociado al contrato de arriendo.)

Los resultados reflejan que el costo promedio del subsidio, en pesos, se ha incrementado, lo cual se explica por un lado, porque al comienzo es altamente posible que los beneficiarios no hicieran uso del subsidio el año completo, pero a medida que continúan en el programa, el gasto de los años siguientes es por más meses en el año.

En lo que respecta al llamado especial adulto mayor, el costo por beneficiario se obtiene de multiplicar el número de meses de activación del subsidio por 8,1UF<sup>130</sup> mensuales más 1UF de subsidio para los gastos operacionales del programa.

<sup>128</sup> Los subsidios del llamado especial adulto mayor de 2016 se aplicaron a contar del año 2017, por lo que no hay subsidios aplicados, ni gasto para el año 2016.

<sup>129</sup> Hay que recordar que el año 2016 se estableció un monto del subsidio mensual de 3,5UF para algunas ciudades (Arica, Iquique, Alto Hospicio, Antofagasta, Calama, Copiapó, Isla de Pascua, Juan Fernández, Coyhaique, Aysén y Punta Arenas), y del 2017 en adelante se incorpora un factor multiplicador que permite variaciones en el monto del subsidio, factor que representa 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 objeto de este programa.

<sup>130</sup> El monto del subsidio mensual para el llamado especial adulto mayor depende del porcentaje de vulnerabilidad del beneficiario, lo que otorga un copago de entre 0,5UF y 0,9UF, con un monto de arriendo de entre 8,6UF y 10UF (para las ciudades de Arica, Iquique, Alto Hospicio, Antofagasta, Calama, Copiapó, Isla de Pascua, Juan Fernández, Coyhaique, Aysén y Punta Arenas)

Si bien este llamado posee un monto superior de subsidio mensual respecto al llamado regular, el costo per cápita estimado para el año 2017 es menor que el llamado regular para dicho año, debido a que los 776 subsidios activados se fueron activando en el transcurso del año, por lo que el resultado no muestra lo que sería el costo en régimen de este llamado (que sería aproximadamente de entre \$2.589.000 (92,4UF) y \$3.108.000 (114UF)) versus el llamado regular (el cual sería aproximadamente de \$981.000 (36UF)).

**Cuadro N°56: Costo Presupuestario del Subsidio de Arriendo. Llamado Especial Adulto Mayor (en pesos 2018)**

	2017
Gasto Total	615.868.278
N° Beneficiarios	776
Costo por Beneficiario	793.645

Fuente: Elaboración propia en base a ejecuciones presupuestarias del programa y bases de datos de beneficiarios del programa.

En cuanto a que el monto total mensual del subsidio del llamado especial adulto mayor es superior respecto al llamado regular, este se explica porque se espera que el monto del copago de los adultos mayores no supere el 10% de sus ingresos. En este sentido, los adultos mayores beneficiarios del llamado regular reciben un monto distinto (inferior). Se sugiere revisar esta situación de modo de evitar inequidades entre beneficiarios con características similares.

### **3.8.2. Monto del Subsidio de Arriendo v/s Otros Subsidios de Vivienda**

Por otro lado, en lo que respecta al monto total del subsidio, como ya se ha indicado, este es de 170UF para los llamados regulares y de hasta 195UF para el llamado especial adulto mayor. En el siguiente cuadro se presenta una comparación del subsidio de arriendo respecto de otros programas habitacionales, donde se puede observar que el monto del subsidio de arriendo es menor en comparación con los otros subsidios.

Como se aprecia del cuadro, los otros subsidios habitacionales están orientados a la compra, construcción o mejoramiento de la vivienda, lo cual se entiende como una solución de tipo permanente al problema de acceso a vivienda, mientras que el subsidio de arriendo es una solución transitoria, por algunos años, a dicho problema. En este sentido, no resulta adecuado comparar los distintos subsidios en términos de recursos involucrados, ya que el producto que se ofrece es distinto.

Ahora bien, en términos de solución transitoria al problema de acceso a la vivienda<sup>131</sup>, y considerando que los costos involucrados en la compra o construcción de vivienda son altos en comparación al costo de un arriendo, el subsidio de arriendo se presenta como

<sup>131</sup> Por ejemplo, mientras las familias se establecen económica y laboralmente, mientras logran generar ahorros para una solución habitacional definitiva, o bien mientras no tengan claro el lugar donde quieren vivir.

una alternativa factible y más económica en comparación con los otros subsidios de vivienda<sup>132</sup>.

**Cuadro N°57: Montos de Subsidios de Vivienda en Chile**

	<i>Subsidio de Arriendo</i> (D.S. N°52)	<i>Fondo Solidario de Elección de Vivienda</i> (D.S. N°49)	<i>Habitabilidad Rural</i> (D.S. N°10)	<i>Leasing Habitacional</i> (D.S. N°120)	<i>Sistema Integrado de Subsidios</i> (D.S. N°1)
Monto del subsidio	170UF (llamado regular), y  185UF-195UF (llamado especial adulto mayor).	314UF de base a los que se agregan subsidios complementarios (localización, densificación en altura, discapacidad, superficie adicional, ahorro adicional) pudiendo llegar a 794UF.	Subsidio base de entre 150UF-500UF dependiendo de % de vulnerabilidad social (RSH).	Entre 125UF y hasta 600UF, dependiendo del precio y ubicación geográfica de la vivienda.	Entre 125UF y 600UF, dependiendo de porcentaje de vulnerabilidad RSH del hogar, ahorro previo y valor y ubicación geográfica de la vivienda.

Fuente: Elaboración propia en base a [www.minvu.cl](http://www.minvu.cl).

Respecto a si el monto del subsidio de arriendo (mensual) es un factor clave al momento de postular y de aplicar el subsidio, se sugiere la realización de un mayor análisis por parte de MINVU en dos aspectos. Primero, se debe considerar el monto del subsidio como un factor que puede alentar o bien desalentar la aplicación del subsidio, considerando que un 35,7% de los seleccionados no aplica el subsidio (26,7% caduca por no haberlo utilizado en los primeros 24 meses y 9% renuncia), y que, como ya se mencionó, para los sectores vulnerables se produce una situación de falla de mercado de tipo mercado incompleto, donde los precios de las viviendas en arriendo tiene un valor superior al que están dispuestos a pagar quienes demandan dichas viviendas<sup>133</sup>. Cualquier propuesta de crecimiento del programa subsidio de arriendo que se considere en el mediano y largo plazo debe tener claridad respecto al por qué más de un tercio de los beneficiarios del programa no ha hecho uso de este subsidio.

En segundo lugar, el análisis debería considerar también el resto de los programas habitacionales y evaluar si los montos ofrecidos por los otros programas también son los adecuados<sup>134</sup>.

<sup>132</sup> Aunque se deben hacer otras consideraciones, como por ejemplo, la duración del subsidio de arriendo y posibles renovaciones, revisión del monto otorgado en la actualidad, otros costos sociales de este subsidio y de los otros, etc.

<sup>133</sup> Además de existir otros problemas, de formalidad de contratos, calidad de la vivienda, etc.

<sup>134</sup> Es decir se requiere un análisis de todos los programas de vivienda, antes de considerar un incremento de los recursos destinados a este subsidio.

### **3.9. Pertinencia del Recurso Humano (Nivel Central y Regional)**

Con respecto a la **adecuación del recurso humano**, el programa se ejecuta con equipos de profesionales de diversos departamentos de MINVU, a saber, DPH, DIFIN, DINFO, División Jurídica DIJUR, Comunicaciones, el Sistema Integral de Información y Atención Ciudadana (SIAC), y el Subdepartamento de Adquisición de Vivienda de SERVIU, los cuales se adecúan de acuerdo a las etapas de cada programa habitacional.

El cuadro siguiente sintetiza los procesos, las temporalidades en que se dan y las unidades involucradas.

**Cuadro N°58: Adecuación del Recurso Humano**

	<b>Planificación</b>	<b>Postulación</b>	<b>Selección</b>	<b>Apelación</b>	<b>Aplicación/ Activación y creación de contratos</b>	<b>Aplicación/ Pago de subsidio</b>	<b>Egreso</b>
Divisiones involucradas	<p><b>Principal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Depto. de Planificación de la DPH</li> </ul> <p><b>Secundarios:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SERVIU y SEREMI</li> <li>- DIFIN</li> <li>- Gabinete Ministerial</li> </ul>	<p><b>Principal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DPH y DINFO,</li> </ul> <p><b>Secundarios:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DIJUR y la DIVAD</li> <li>- SERVIU</li> </ul>	<p><b>Principal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DPH</li> <li>- DINFO</li> </ul>	<p><b>Principal:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DPH</li> </ul> <p><b>Secundarios:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DINFO</li> <li>- DIJUR.</li> </ul>	<p><b>Principal:</b></p> <p><b>SERVIU:</b> En el caso RM, Depto. de Aplicación de Subsidios.</p>	<p><b>Principal:</b></p> <p><b>SERVIU:</b> En el caso RM, Depto. de Aplicación de Subsidios.</p>	<p><b>Principal:</b></p> <p><b>SERVIU:</b> Depto. de Soporte Técnico y Operacional (dentro del Depto. de Asignación de Subsidios) y el Depto. de Aplicación de Subsidio.</p>
Etapa/Tiempo de dedicación por año	1 vez por año	5 meses al año	Último día hábil de cada mes, entre 5 y 7 meses al año (cierres mensuales) (hasta 2017)	1 vez al año	Todos los meses	Todos los meses	Todos los meses

Fuente: Elaboración propia

Cabe señalar que MINVU cuenta con 8 profesionales que trabajan directamente en el programa, 7 de ellos con dedicación exclusiva, y a cargo de una jefatura que comparte la responsabilidad de otros programas como el D.S. N°19, el D.S. N°1 y el D.S. N°120.

**Cuadro N°59: Profesionales de MINVU que Trabajan Directamente en el Programa**

<i>División</i>	<i>Cargo</i>	<i>Carga Laboral</i>
DPH	Jefa/e del Depto. de Gestión Habitacional (Jefa Depto. Atención Sectores Medios)	Dedicación parcial
DPH	Encargada/o del Programa de Subsidio de Arriendo	Dedicación exclusiva. 44 hrs semanales
DPH	Analista del Programa de Subsidio de Arriendo	Dedicación exclusiva 44 hrs semanales
DPH	Analista del Programa de Subsidio de Arriendo	Dedicación exclusiva 44 hrs semanales
DPH	Analista de apoyo del Programa de Subsidio de Arriendo	Dedicación exclusiva 44 hrs semanales
DINFO	Jefe/a de Proyecto en DINFO	Dedicación exclusiva 44 hrs semanales
DINFO	Analistas, 1 o 2 personas (*)	Dedicación 44 hrs semanales

Fuente: Respuesta vía correo electrónico de MINVU.

(\*): Este Equipo DINFO de apoyo MINVU depende de las etapas de desarrollo o mantención de los sistemas que apoyan el funcionamiento del programa, pero no son parte del equipo DPH, no dependen de la jefatura ni se asegura siempre su dedicación exclusiva.

Internamente, no tienen establecido ni contabilizado cuántas horas requiere cada proceso.

Sin embargo, es posible señalar que en determinadas etapas del proceso de postulación y selección la dotación de recursos humanos enfrenta una sobrecarga de labores.

En particular, en DPH y DINFO, se reconoce esta situación especialmente entre el **proceso de selección** de cada llamado y la **activación de los contratos** para dar inicio a los pagos, que se concentra al terminar cada mes. Para afrontar esta situación, se realizó un cambio de fecha en el cierre de los llamados este año 2018, adelantándolos a fechas relativas al 17 de agosto, 14 de septiembre y 16 octubre del segundo semestre de este año, de manera de no tener cierres al final de cada mes, como ocurrió hasta 2017.

Por su parte, a nivel del SERVIU, las profesionales entrevistadas de SERVIU Región Metropolitana indican que en el período de **postulación** muchas veces la OIRS se ve sobrepasada, ocasiones en las cuales el equipo interno, que habitualmente no atiende público, refuerza esta atención.

Como ya señalamos, también señalan imposibilidad de realizar **visitas** a todas las viviendas cuyo contrato se ha activado, dado que hay sólo un funcionario destinado a tales fines, que además aborda las visitas a asociadas a otros programas.

Pese a lo anterior, si se compara la dotación del programa con la del DS 01, no se observa una situación particularmente deficitaria.

**Cuadro N°60: Comparación de dotaciones entre programas del MINVU**

	<b>DS 49</b>	<b>DS 01</b>	<b>DS 52</b>
Equipo central (DPH)	16 (14 profesionales y 2 administrativos)	7 (6 profesionales y 1 administrativo)	5 profesionales
Equipo apoyo (DINFO)*	4 profesionales	2 profesionales	3 profesionales

\* Los profesionales no tienen dedicación ni dependen de jefatura del programa.

Fuente: Información proporcionada por Karen Rivera, profesional MINVU del Programa

Considerando todo lo señalado, es posible señalar que la estrategia tiene una adecuada organización del recurso humano, que le permite dar cumplimiento a las actividades y responsabilidades involucradas, aunque existen dificultades en algunos procesos que exigen en el caso de SERVIU, un fortalecimiento de los recursos humanos. Sin embargo, es importante recordar que, como señalamos en páginas anteriores, SERVIU es un servicio desconcentrado, y que por tanto no opera de manera estandarizada en todas las regiones. En estos términos, el nivel central no tiene injerencia sobre los recursos humanos que participan de la implementación del programa a nivel local.

## 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La EFA del programa Subsidio de Arriendo buscaba responder una serie de preguntas que orientaron todo el proceso de evaluación del programa. El cuadro siguiente muestra estas preguntas y sus respectivas respuestas, para después profundizar en las conclusiones y recomendaciones que entrega la evaluación.

**Cuadro N°61; Respuesta a las Preguntas Centrales de la Evaluación**

	<b>PREGUNTA</b>	<b>RESPUESTA</b>
<b>CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEL DIAGNÓSTICO</b>	1. ¿Es correcta la identificación del problema y sus causas?	Sí, el problema, en su formulación actual está correctamente identificado.
	2. ¿Existe evidencia cuantitativa y cualitativa que justifique la existencia del problema habitacional en su origen y en la actualidad (vigencia del problema)?	Sí, existe tal evidencia
	3. La definición y dimensión del problema, ¿se enmarcan en el contexto actual de las políticas públicas respectivas?	Sí, aunque el programa es el único que no opera en la lógica de la compra o construcción, se reconoce desde el MINVU la necesidad de disponer de una herramienta que responda a las necesidades de la población que no puede o no quiere acceder a la propiedad de una vivienda.
	4. ¿Existe evidencia empírica que demuestre si la oferta pública existente es suficiente en relación a la magnitud del problema habitacional?	La oferta pública, es decir, los subsidios ofrecidos, no son suficientes para cubrir la necesidad (baja cobertura y sobredemanda por cupos disponibles, sobre todo en Llamado Especial Adulto Mayor).
	5. ¿La población potencial afectada ha sido bien definida y cuantificada en función del problema/necesidad que dio origen al programa?, ¿la definición y cuantificación está vigente?	La población potencial (hogares allegados y que arriendan la vivienda) está bien definida y cuantificada. La población objetivo se ha ajustado (aumentado) de manera de considerar a todos los hogares (y no solamente los hogares jóvenes).
<b>CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE ESTRATEGIA</b>	6. ¿Es la estrategia evaluada el aporte más eficaz a la solución del problema considerando los recursos disponibles?	La estrategia responde adecuadamente al problema aunque se enfoca solamente en la demanda, evidenciándose problemas en el encuentro con la oferta.
	7. ¿Se identifica un encadenamiento lógico entre los objetivos de la estrategia y los procesos productivos?	Sí, ya que los procesos está orientados al cumplimiento del objetivo.
	8. ¿La estrategia toma como referencia a la población afectada por el problema?, ¿Trabaja el programa con una definición de la población objetivo?, ¿Se encuentran correctamente definidos y aplicados los criterios de focalización?	Sí, aunque el diseño del programa no considera a la población que obtiene ingresos de manera informal, quienes quedan fuera de las posibilidades de cobertura.
	9. ¿Tiene la estrategia una adecuada organización del recurso humano que le permite dar cumplimiento a las actividades y responsabilidades involucradas?	Sí, aunque existen dificultades en algunos procesos que exigen en el caso de SERVIU, un fortalecimiento de los RRHH

## 4.1. Conclusiones

En esta sección se plantean las principales conclusiones de la evaluación. La conclusión central que se sostiene a través del capítulo, es que tanto el diagnóstico como la estrategia diseñada desde el MINVU son acertadas para dar cuenta del problema que aborda el Programa de Subsidio al Arriendo.

Si bien la estrategia requiere de algunos ajustes de modo de facilitar el encuentro entre la *oferta y demanda* por vivienda, dentro de la política el programa tiene proyección y espacio para crecer, en un contexto en que la tendencia del mercado de vivienda es al aumento de los precios –tanto en compra como en arriendo-, y por tanto, las opciones de las familias apuntarán crecientemente hacia el arriendo.

Sin embargo, antes de ampliarse, se debe resolver algunos problemas del programa, como son la baja tasa de aplicación y los altos índices de caducidad, de manera de mejorar el desempeño del programa.

En este sentido, desde una mirada global y en el marco de la actual oferta de programas de vivienda, el programa de subsidio de arriendo resulta una alternativa importante de impulsar con mayor fuerza. A continuación se detallan los argumentos para ello.

### a) En relación al análisis de diagnóstico

La política habitacional ha estado principalmente abocada a reducir el déficit habitacional por medio de diversos programas destinados a la adquisición o construcción de una vivienda nueva, como también a la mejora de viviendas existentes.

Es así que el año 2013, se crea una línea dentro de la política habitacional por medio del programa subsidio de arriendo, el cual se orienta a resolver una falla del mercado de la vivienda para sectores vulnerables denominada mercado incompleto. Esto ocurre, ya que las familias más vulnerables no observan oferta de arriendo de viviendas con valores al alcance de sus ingresos (Valdés, 2015). Este programa viene a llenar un vacío de la política habitacional existente hasta ese momento.

El **problema original** abordado por el programa corresponde al *deterioro de las condiciones de habitación en familias Jóvenes (jefe de hogar entre 18 a 30 años), vulnerables, allegadas o arrendatarias pertenecientes hasta el III quintil de ingresos del hogar*. Respondiendo a ello, el **objetivo original** del programa era mejorar las condiciones de habitación en familias jóvenes (jefe de hogar entre 18 a 30 años), vulnerables y allegadas o arrendatarias pertenecientes hasta el III quintil de ingresos del hogar.

En estos términos, **el programa surge atendiendo una necesidad acotada al segmento de familias jóvenes**. Sin embargo, a poco andar el MINVU reconoce la necesidad de hacer ajustes y modificaciones al programa, liberando sus requisitos etarios, aumentando la edad de los jóvenes, por una parte, y considerando de manera especial a los adultos mayores, por otra. Es así como el **problema actual** es el deterioro de las condiciones de habitación en familias vulnerables, con jefes de hogar mayores de 18 años, allegados o arrendatarios pertenecientes 70% más vulnerable de la población (RSH). En atención a éste, el **objetivo actual** del programa es mejorar las condiciones de habitación en familias pertenecientes al 70% más vulnerable de la población (RSH), con jefes de hogar mayores de 18 años, allegados o arrendatarios.

El **marco legal del programa** corresponde en términos generales a la estructura con que MINVU define los requisitos que rigen sus programas, tanto en el reglamento inicial como en sus modificaciones. Sin embargo, se echa de menos un tratamiento más diversificado con la población que *reconozca más explícitamente las necesidades de los distintos segmentos* (jóvenes, adultos mayores, migrantes, jefes/as de hogar, solos/as, con hijos, entre otros), tanto en lo que se refiere al monto del subsidio como a las características de la vivienda. Es así que los jóvenes o los adultos mayores, al formar parte de familias más pequeñas, unifamiliares o de dos personas, requieren viviendas con un número de recintos más flexibles o más pequeñas, que se adecuen a sus necesidades, de acuerdo a lo cual los montos del subsidio y exigencias de la vivienda a arrendar podrían ser revisados.

En la misma línea, se requiere contemplar desde el diagnóstico el hecho de que el subsidio puede ser una solución transitoria o permanente. En el primer caso, tal como se concibe desde el diseño, puede serlo para familias que están en proceso de ahorro, y/o que por ciclo vital aún no se establecen en un territorio definido. En el segundo caso, se requiere disponer de una herramienta que responda a las necesidades de la población que de manera permanente no puede o no desea acceder a la propiedad de una vivienda (no tienen capacidad de ahorro, necesidad de movilidad laboral constantemente principalmente en familias jóvenes o de extranjeros, etc.). Al respecto, es cuestionable pensar que el subsidio sea una necesidad transitoria para el caso de adultos mayores, debido a sus escasas posibilidades de mejorar su situación laboral y por tanto de ingresos que les permita acceder a la oferta para la obtención de vivienda propia.

Por otro lado, para mejorar el diagnóstico se requiere mayor análisis del perfil de la población objetivo en términos de sus necesidades y posibilidades, dado que eventualmente, para familias jóvenes de escasos recursos, arrendar puede disminuir sus posibilidades de ahorro para la vivienda propia. Ello disminuiría sus posibilidades de acceder a una vivienda propia, e incluso podría incidir en aumentar el allegamiento, una vez que dejen de percibir el subsidio.

En cuanto al **monto del subsidio**, se concluye que el valor y lógica del subsidio no considera las variaciones de los precios de los arriendos por territorio dado el valor del suelo según localización.

Se valora la glosa 3 como una iniciativa que podría contribuir a potenciar la oferta de vivienda disponible para el arriendo en barrios con emergencias habitacionales y aumento de población migrante. Esta glosa aborda la escasez de oferta de viviendas en arriendo dentro del rango de precio y calidad que exige el programa, permitiendo la construcción de viviendas en localizaciones valoradas por las familias, que en el mercado privado tienen valores de renta que exceden lo estipulado en el programa. Además de ello, sirve para recuperar el rol residencial de los barrios, y puede responder, con un plan de gestión adecuado de la oferta de vivienda, a la perfiles distintos de usuarios, tanto en temporalidad -necesidad de vivienda transitoria (por ejemplo, emergencias habitacionales tras catástrofes o población migrante que requiere vivienda a su llegada)- como características sociodemográficas – considerando configuraciones socioespaciales que atiendan las necesidades específicas, por ejemplo de adultos mayores o familias monoaparentales-.

Por otra parte, la **promoción de vivienda pública o privada** por parte de organizaciones sin fines de lucro, requiere de una consideración más específica en términos de financiamiento, lo que sugiere la necesidad de revisar el marco financiero que posibilita la Glosa 3 y otorgarle un marco legal que incorpore temas de promoción, regulación y financiamiento. Lo anterior, dado que principalmente los municipios y más especialmente aquellos de comunas de bajos recursos, no cuentan con suficientes recursos para la construcción de viviendas, ya que los subsidios de los programas habitacionales no consideran el valor del precio del suelo y no siempre se cuenta con suelo público o municipal.

## **b) En relación al análisis de la estrategia**

La estrategia actual es acertada en lo que dice relación con la definición de los beneficiarios, sin embargo, tiene bajas tasas de aplicación. Esta estrategia, similar a la utilizada en el resto de los países latinoamericanos analizados en el contexto internacional, carece de la multidimensionalidad que presentan los programas europeos y de USA, en particular en lo referido a la disposición de una oferta de vivienda, sea pública o privada, disponible para el arriendo.

Esto cobra relevancia al considerar que, como vimos al referirnos a los procesos del programa, el proceso de búsqueda de una vivienda queda en manos del arrendatario, y que, tal como se señala en la sección sobre Evaluación de los Indicadores de Desempeño del Programa, existe un alto nivel de no utilización del subsidio (35,7%), ya sea porque el beneficiario no encuentra una vivienda por el precio y calidad requerida o bien, en el caso de beneficiarios que ya arrienda su vivienda, resulta difícil formalizar el contrato de arriendo.

En este sentido, **el encuentro entre oferta y demanda se levanta como un momento clave para el éxito de un programa de arriendo**. En sintonía con ello, resulta evidente la necesidad de que el programa facilite ese encuentro, por lo que la estrategia de intervención del Programa requiere ser complementada. Como se verá más adelante en la sección de recomendaciones, frente a ello se requiere facilitar el uso del subsidio, visibilizando la oferta de arriendo y difundiendo el programa entre potenciales arrendadores.

El programa no se hace cargo de las familias con ingresos informales, ya que no pueden acreditarlos, lo que excluye a un grupo vulnerable que por esta misma razón tampoco tiene acceso a la oferta MINVU y privada (acceso al crédito) y que, por lo tanto, se ve expuesto a arriendos abusivos. Al respecto, puede resultar de interés para el MINVU explorar la fórmula utilizada por el programa argentino “Alquilar se puede”, que considera también a los trabajadores con ingresos no registrados, quienes pueden acceder al beneficio una vez realizado un ahorro previo de 4 meses.

El programa impacta positivamente en la economía de las familias beneficiadas, disminuyendo la carga financiera que supone el pago de arriendo dentro de los ingresos mensuales. Así lo señalan diversos autores (Razmilic, 2015; Valdés, 2015) y se refleja en los relatos de las familias recogidos en el marco de la consultoría, quienes señalan que el programa les ha permitido alivianar la carga financiera que les implicaba pagar el arriendo por completo

El programa sí cuenta con criterios específicos de focalización y de priorización en el momento de la postulación, por lo que efectivamente existe una adecuada gestión de cupos. Los instrumentos y procedimientos para realizar la focalización se llevan a cabo al momento de la postulación, ya que no es posible postular si no se cumplen dichos criterios, los cuales no son auto declarados por el postulante. Si una persona no cumple alguno de los requisitos, no puede postular al programa.

No existe error de inclusión, ya que si un postulante no cumple los criterios de focalización no puede postular al programa. Además, existen impedimentos para postular que son verificados, y factores que otorgan puntaje adicional, los cuales también deben ser demostrados y chequeados por MINVU-SERVIU. En las asignaciones directas, se pueden levantar algunos criterios de selección, por ejemplo, de vulnerabilidad, lo que sí está permitido en la normativa del programa, por lo que no se produciría un error de este tipo.

En cuanto a los criterios de priorización, una vez que ha concluido el proceso de postulación, en el proceso de selección de los postulantes se calculan los puntajes de acuerdo a los factores de puntaje establecidos. Por lo que no existe error de exclusión, los criterios de priorización están claramente establecidos y se cumplen.

En cuanto a la utilización del subsidio, en el llamado regular un poco más de un tercio de los seleccionados no activa el subsidio, ya sea por renuncia (9,0%) o porque no hizo uso de este dentro del plazo de 24 meses desde que se publica la nómina de selección (26,7%). Este resultado es preocupante, por lo que se hace necesario profundizar en el

análisis de las razones que tuvieron dichos seleccionados para no hacer uso del subsidio. Entre estas razones se encuentran: que no encontraron vivienda al precio establecido o a la calidad exigida; que resultó difícil formalizar los arriendos ya existentes, que no supieron que habían sido beneficiados, motivos personales, etc. Además, existen 21,4% de seleccionados que no ha activado su subsidio pero que todavía se encuentra dentro del plazo de 24 meses para poder hacerlo.

Quienes mantienen un contrato de arriendo con subsidio activo corresponden a 27,4% del total de seleccionados (con un incremento en el tiempo desde 13,3% en 2014 a 38,3% en 2017), es decir que menos de un tercio de los seleccionados (beneficiarios) del subsidio lo está usando. Dentro de quienes han activado el subsidio pero ya no lo hacen se ubican: renunciados (4,0% del total de seleccionados); caducados y cancelados<sup>135</sup> (11,5% del total de seleccionados)

En el llamado especial adulto mayor, un 90,5% de los seleccionados tiene su beneficio vigente (un 9,5% ha caducado o renunciado). Esta alta tasa se debe a lo reciente del subsidio, y además que muchos de estos subsidios se mantienen vigentes, aunque no activos. Este último grupo es de 44,5% del total de seleccionados. Quienes sí han hecho uso del subsidio representan 46,0% de los seleccionados. Prácticamente no hay renunciadas, cancelaciones y caducidades de subsidios. Estos resultados son optimistas, sobre todo si se comparan con los resultados del llamado regular, pero deberá pasar un par de años antes de poder afirmar si efectivamente el llamado de adulto mayor tiene una tasa de aplicación superior al llamado regular.

El programa consta de un solo componente, que consiste en la entrega de una “bolsa” de Unidades de Fomento, desde la cual se asignan fondos para el subsidio del arriendo y los gastos de tramitación del contrato de arriendo (pudiendo cada tipo de llamado ser un subcomponente), que consiste en la entrega del subsidio.

El análisis de la operación del programa ha demostrado que los procesos involucrados están definidos, son los adecuados, y consideran situaciones de excepción, a pesar que se identifican nudos críticos, en:

- La gestión de la postulación: la necesidad de ingresar manualmente datos, cuando los sistemas en línea no entregan la información; falta de estrategias para transmitir eficientemente la información necesaria para postular y aplicar al subsidio, a poblaciones que no están familiarizadas con el funcionamiento del MINVU; demora en la respuesta frente a los casos complejos.
- La aplicación: 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 de presentar toda la documentación; incumplimiento de los requerimientos de la vivienda para activar el contrato; falta

---

<sup>135</sup> Beneficiarios que no co-pagaron su subsidio, o bien que pasó más de 12 meses entre un contrato de arriendo y otro

de información de los usuarios respecto a la posibilidad de aplicar el subsidio con más de un contrato; usuarios a quienes los arrendadores les piden la propiedad en arriendo y se van, sin dar término al contrato ante SERVIU; falta de relevancia de la visita, que además es poco factible de realizar por falta de personal.

El análisis del costo promedio anual por beneficiario del llamado regular se ha incrementado (de \$442.946 en 2014 a \$940.293 en 2017 -en pesos 2018-). Estos resultados reflejan el promedio anual por beneficiario, por lo tanto, considera a beneficiarios que han hecho uso del subsidio por distinta cantidad de meses en cada año. Es decir, el costo per cápita estimado no refleja el costo en régimen del subsidio, es decir, el costo del programa para un beneficiario que ha utilizado el subsidio los 12 meses del año (3UF aproximadamente por 12 meses, es decir \$981.463, a lo que habría que sumar 1UF por gastos operacional asociado al contrato de arriendo.)

Para el llamado especial adulto mayor, el costo per cápita estimado para el año 2017 es de \$793.645 (en pesos 2018). Si bien este llamado posee un monto superior de subsidio mensual respecto al llamado regular, el costo per cápita estimado para el año 2017 es menor, debido a que los 776 subsidios activados se fueron activando en el transcurso del año, por lo que el resultado no muestra lo que sería el costo en régimen de dicho llamado (que sería aproximadamente de entre \$2.589.000 (92,4UF) y \$3.108.000 (114UF)) versus el llamado regular.

En cuanto a que el monto total mensual del subsidio del llamado especial adulto mayor es superior respecto al llamado regular, este se explica porque se espera que el monto del copago de los adultos mayores no supere el 10% de sus ingresos. En este sentido, los adultos mayores beneficiarios del llamado regular reciben un monto distinto (inferior). Se sugiere revisar esta situación de modo de evitar inequidades entre beneficiarios con características similares.

A nivel central, el programa cuenta con 8 profesionales que trabajan directamente en el programa, 7 de ellos con dedicación exclusiva, y a cargo de una jefatura que comparte la responsabilidad de otros programas.

En determinadas etapas del proceso de postulación y selección la dotación de recursos humanos enfrenta una sobrecarga de labores.

En particular, en DPH y DINFO, se reconoce una sobrecarga, especialmente entre el **proceso de selección** de cada llamado y la **activación de los contratos** para dar inicio a los pagos, que se concentra al terminar cada mes. Esta situación se ha enfrentado realizando un cambio de fecha en el cierre de los llamados 2018, de manera de no tener cierres al final de cada mes, como ocurrió hasta 2017.

Por su parte, a nivel del SERVIU, las profesionales entrevistadas indican que en el período de **postulación** muchas veces la OIRS se ve sobrepasada, ocasiones en las cuales el equipo interno, que habitualmente no atiende público, refuerza esta atención.

Como ya señalamos, también señalan imposibilidad de realizar **visitas** a todas las viviendas cuyo contrato se ha activado, dado que hay sólo un funcionario destinado a tales fines, que además aborda las visitas a asociadas a otros programas.

## 4.2. Recomendaciones

Se ha señalado la importancia del encuentro entre oferta y demanda para el éxito de un programa de arriendo. También se ha indicado la necesidad de considerar que la estrategia no se enfoque solamente en la demanda de arriendo de viviendas, sino que también aborde la mirada desde la oferta de arriendo, tal como hacen varios de los países cuyas experiencias se revisaron en el marco del presente estudio.

En este sentido, la recomendación más importante que podemos extraer de la presente evaluación es **elaborar una política de arriendo**, que considere:

1. **Instrumentos para apoyar o fortalecer la demanda por arriendo.** Además del apoyo financiero para solventar una parte de la renta de arrendamiento, se podría disponer de un fondo para garantías, e iniciativas para capacitar a arrendatarios y arrendadores (en uso de vivienda, contrato, etc.), un seguro de riesgo de no pago, y arbitraje en caso de conflicto. Además, se podrían realizar levantamientos locales de necesidades de arriendo de vivienda, en precio, tamaño y calidad de la vivienda
2. **Mecanismos que aseguren la existencia de una oferta de viviendas a precios y en condiciones asequibles a la demanda.** Esto se puede realizar identificando las viviendas privadas que pueden constituirse en oferta para el programa, y por otro lado, fortaleciendo e intencionando la utilización de la glosa 3 que permite la construcción de viviendas, de modo de contar con viviendas sociales en arriendo para sectores vulnerables. También se podría estudiar un subsidio complementario para la adquisición de suelo cuando los municipios no cuentan con éste y no tienen otra opción más que comprar al privado. Finalmente, se sugiere estudiar la disponibilidad de viviendas SERVIU abandonadas o disponibles para arriendo (propietarios no viven en ellas, arriendan, etc.) siguiendo el esquema usado por el País Vasco de utilización de las “casas vacías”.
3. **Instrumentos o mecanismos que faciliten el encuentro entre oferta y demanda.** A través de la gestión desde MINVU de *mapas de viviendas disponibles*, que visibilicen las ofertas de arriendo, tipo portal web. Ello podría ir acompañado de un proceso de difusión del programa entre potenciales arrendadores, de manera de atraerlos a este portal y generar condiciones para que se constituyan en oferta para el programa. En esta misma línea, se sugiere estudiar la posibilidad de implementar un *registro de posibles arrendadores*, vale decir de oferta de vivienda, evaluada por el SERVIU que aliviaría y facilitaría la búsqueda de arriendos que cumplan con los

requisitos del programa, y que podría ayudar a generar confianza en los arrendadores respecto al programa y sus beneficios.

4. **Grupos específicos de la población no solamente en modalidad de llamado especial**, sino que formen parte permanente del programa, como es el caso de los adultos mayores, y otros grupos que por las características específicas de su vulnerabilidad requieran de una solución habitacional transitoria, con diferentes plazos, montos etc.
5. **Subsidio de arriendo como solución transitoria o permanente**: el subsidio está planteado en su origen como una solución transitoria, en concreto como un paso previo a la adquisición de vivienda. Sin embargo, como señalamos en las conclusiones se requiere reconocer especificidades de la población que se traducen en que la necesidad de arriendo pueda ser transitoria –como una emergencia habitacional- o permanente –como podría ser el caso de los adultos mayores-.

Además de estos aspectos relativos a la instalación de una política de arriendo, se plantean las siguientes **recomendaciones orientadas a mejorar el actual programa**:

6. Si bien el programa ha reconocido la necesidad de ampliar su oferta a todo el espectro etario, sus requisitos excluyen a la población que tiene trabajos informales. Se recomienda, al respecto hacer un **estudio que permita explorar mecanismos posibles de incorporación de esta población -mecanismos que pueden ser colectivos o cooperativos-**, la que representa un grupo importante de quienes tienen el problema abordado por el programa. Ello permitirá mejorar la capacidad de respuesta del programa al problema que le da origen.
7. Por otra parte, en orden a completar la mirada sobre el fenómeno del arriendo, se recomienda **elaborar un instrumento que permita recoger la oferta de arriendos** para el sector, enfocada en la población objetivo del programa, considerando precios, ubicación, el tamaño y tipo de vivienda.
8. Se recomienda la realización de un **estudio dirigido a los seleccionados que no ha hecho uso del subsidio**, identificando caso a caso en la base de datos del programa cuándo la renuncia o la caducidad del beneficio se deben a motivos asociados a no encontrar vivienda en los valores de arriendo definidos por el programa. Esta información nos remitirá a quiénes habiendo postulado, no aplican el subsidio por estas razones, aun cuando no nos entregará información de quienes, constituyendo población potencial, podrían desistir de postular por evaluar a priori que no encontrarán una vivienda que responda a sus expectativas (localización, tamaño u otros factores), por el precio máximo admitido por el subsidio. Especial análisis debe tener el caso de los beneficiarios que no aplican el subsidio dentro del plazo de 24 meses, y que de este modo lo pierden.

9. **Revisar el requisito de número de recintos que debe tener la vivienda, en orden a considerar los departamentos tipo studio** (1 ambiente) con el objetivo resolver la dificultad de encontrar una vivienda que se enmarque en las necesidades de los postulantes o beneficiarios, que ha sido señalada por los funcionarios MINVU y otros entrevistados. Se plantea por tanto la necesidad de revisar el número, tipo y características de los recintos que debe tener la vivienda, según lo exigido por el programa, en función del postulante, fundamentalmente del número de personas que habitarán la vivienda, considerando por una parte que una persona sola (joven, adulta o adulta mayor) puede no necesitar o no desear una vivienda con tres recintos diferenciados; y por otra, que gran parte de la oferta actual de arriendo de departamentos nuevos está constituida por esta tipología.
10. En relación a los **valores de los subsidios** asociados a los valores de los arriendos, se estima necesario sistematizar la información respecto a precios de arriendo, en el segmento correspondiente a la población objetivo e identificar las variaciones por territorio tanto regional como comunal en función de la población, de la demanda y sus niveles de pobreza, entre otros criterios.

#### ***Para mejorar la implementación***

11. Se recomienda **mejorar las estrategias de difusión y orientación del programa** en todas las fases del proceso para aquellas poblaciones con menor acceso a información o bien menos familiarizados con los programas MINVU, especialmente para la población adulto mayor. Si bien SERVIU ha generado sus propias estrategias, éstas pasan fundamentalmente por la voluntad y disposición de las profesionales del servicio, y según su propia opinión no parecen ser suficientes, en la medida en que los adultos mayores suelen ser más demandantes en esta materia. En esa línea, se recomienda **ampliar la información y difusión del programa** (en OIRS, a través de folletería, integrando a municipios, y disponiendo de plataformas más amigables) con el objeto de aumentar la demanda y por tanto las posibilidades de una mejor selección y aplicación del subsidio.
12. En particular se recomienda **reforzar la difusión del término de la incompatibilidad de postulación a los subsidios de adquisición**, de manera de que los usuarios no se priven de acceder a estas oportunidades por el hecho de ser beneficiarios del programa de arriendo.
13. También se debe **reforzar las condiciones de aplicación y las posibilidades de suscribir un segundo o tercer contrato, y los plazos para ello**. También se recomienda generar estrategias difusión orientadas a los arrendadores, de modo de facilitar su comprensión del programa y generar confianza en éste.

14. Se sugiere **revisar los contenidos del contrato de arriendo**, dado que no es lo mismo si es el primero, segundo o eventualmente un tercer contrato. En estos últimos debiera explicitarse el monto del subsidio que aún queda disponible y a cuantos meses equivale si se paga sin interrupciones. Esto puede permitir aclarar tanto al beneficiario como al arrendador hasta cuando se contará con el beneficio.

#### ***Recomendaciones específicas para mejorar procesos***

15. Elaborar los manuales **de procesos** que requiere el programa, de modo de contar con una herramienta de gestión que estandarice y clarifique la operatoria del programa.
16. Para el **proceso de postulación**, se recomienda **generar un mecanismo o un protocolo que permita superar la fragilidad asociada al cálculo manual de ingresos** cuando esa información no es aportada por la SUPEN. Ello permitirá que el cálculo pueda ser validado.
17. Se sugiere **revisar la capacidad de atención en los SERVIU durante los períodos de postulación**, de modo de asegurar que el público sea convenientemente atendido. También se sugiere reforzar el personal destinado a realizar visitas a las viviendas, de modo de asegurar todas las viviendas sean visitadas antes de que el contrato se active.
18. Para el **proceso de aplicación** se sugiere evaluar la posibilidad de que la visita del SERVIU sea previa a la firma del contrato para asegurar que la vivienda cumple con todos los requisitos, en particular, con la habitabilidad.

#### ***Para afinar la mirada sobre el desempeño del programa:***

19. Se propone como indicador de calidad conocer el **tiempo de espera entre que la persona es seleccionada y activa su primer contrato de arriendo** (lo cual no puede sobrepasar 24 meses), ya que, en este caso, la calidad se entiende como qué tan rápido (en un tiempo razonable) le toma al beneficiario encontrar una vivienda para arrendar que cumpla requisitos de precio y calidad y que además el arrendador esté disponible para formar parte de este modelo de subsidio.
20. Además, resulta necesario **conocer la valoración de los usuarios, en las etapas de selección, y de aplicación del subsidio**, lo cual requiere realizar encuestas de satisfacción de usuarios del programa (hoy sólo se evalúa la calidad el proceso de postulación).
21. Por otro lado, si es que el programa se propone como objetivo que las familias beneficiarias logren generar ahorros para la futura adquisición de una vivienda, se

debe contar con un **indicador que mida el porcentaje de familias que aplican el subsidio y que logran generar ahorros** para una futura adquisición de vivienda.

22. Otro indicador propuesto es el **porcentaje del ingreso que las familias que aplican el subsidio destinan al arriendo antes v/s después del subsidio**, de modo de contrastar dicho porcentaje y analizar si se ubica por sobre o debajo del 25% señalado por la literatura, como una manera además de medir el ámbito de resultado intermedio.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

Caldera, A. (2012). "Building Blocks for a Better Functioning Housing Market in Chile". OCDE

CEPAL (2005). Metodología del Marco Lógico para la Planificación, el Seguimiento y la Evaluación de Proyectos y Programas. Edgar Ortegón, Juan Francisco Pacheco, y Adriana Prieto. Serie Manuales N°42

DIPRES (2015). Evaluación ExPost: Conceptos y Metodología. División Control de Gestión.

DIPRES (2016). Evaluación Focalizada de Ámbito EFA. Departamento de Evaluación de Programas Públicos, División Control de Gestión Pública.

DIPRES (2018). Resolución Exenta N°242 de 8 de mayo 2018 "Aprueba bases administrativas, técnicas y anexos de licitación pública para realizar la evaluación de los programas "Subsidio para el Arriendo" de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; "Recambio de Calefactores a Leña" de la Subsecretaría de Medio Ambiente, del Ministerio de Medio Ambiente; y "Refinanciamiento de Créditos PYME" de la Corporación de Fomento de la Producción, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo".

Hidalgo, Rodrigo (1999). La vivienda social en Chile: La acción del Estado en un siglo de Planes y Programas, Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, N°45.

ILPES (2004). Metodología del Marco Lógico. Boletín del Instituto N°15.

López, E; Herrera, N. (2018). Arriendos por las nubes: efecto de la creciente concentración de la propiedad. CIPER Chile.

MIDEPLAN (1998). Impacto de la Política Habitacional de los Años 90. División Social, Ministerio de Planificación y Cooperación.

MDS (2014). Vivienda, Síntesis de Resultados CASEN 2013. Ministerio de Desarrollo Social.

MDS (2016). Vivienda y Entorno, Síntesis de Resultados CASEN 2015. Ministerio de Desarrollo Social.

MDS (2018). Vivienda y Entorno, Síntesis de Resultados CASEN 2017. Ministerio de Desarrollo Social.

MINVU (2004). Chile, Un Siglo de Políticas de Vivienda y Barrio

MINVU (2018). Déficit Habitacional CASEN 2017, Análisis Previo de Resultados, CEHU-MINVU.

Morgan, D. (1988). Focus groups as qualitative research. London: Sage.

OECD (2012). OECD Economic Surveys: Chile 2012. OECD Publishing.

Rodríguez, J; Arriagada, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. Revista EURE, Vol XXX, nº 89, 5 – 24

Ruiz, J. I. (2012). Metodología de la Investigación Cualitativa. Bilbao: Universidad de Deusto.

Salvi del Pero, (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris. En: <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

Sandoval, J. (2004). Representación, discursividad y acción situada: introducción a la psicología social del conocimiento. Valparaíso: Universidad de Valparaíso.

SENCE (2003). "Glosario de técnico de términos". Ministerio del Trabajo.

Stiglitz, Joseph (1986). La Economía del Sector Público.

Vieytes, R. (2004). Metodología de la investigación en organizaciones, mercado y sociedad. Buenos Aires: Editorial de las ciencias.

## 6. ANEXOS

### Anexo N°1: Marco Teórico de la Evaluación

El análisis de diagnóstico (ex-post) de un programa público se centra en dos aspectos fundamentales: la identificación y validez del problema que da origen al programa (de modo de saber si el programa sigue vigente dado que el problema aún persiste); y la correcta identificación de su población potencial y objetivo (de modo de analizar la focalización del programa).

#### Problema que da origen al programa

En primer lugar, corresponde identificar el problema que da origen al programa y ver si este problema sigue vigente o si ha tenido modificaciones a lo largo del tiempo. En materia de políticas públicas, un programa o proyecto surge debido a la existencia de un “problema” en la sociedad que los privados por sí solos no son capaces de resolver. Así, se identifican tres grandes funciones en las cuales el Estado puede intervenir en los mercados (DIPRES, 2015):

- Estabilización de la economía de modo de mantenerla en un nivel de pleno empleo y precios estable;
- Asignación de recursos dentro de la economía (manera en que se ubican, reparten y distribuyen los recursos); y
- Distribución de recursos entre los diferentes miembros de la sociedad

El rol del Estado es el de resolver fallas de mercado y aspectos distributivos que originan estos problemas. Lo que realiza el Estado consiste principalmente en: crear mercados cuando estos no existen; corregir fallas de mercado, cuando éstas son verificables y existen mecanismos técnicos apropiados para hacerlo; regular mercados que no son plenamente competitivos o donde las externalidades son importantes; generar políticas que permiten a todos los ciudadanos alcanzar condiciones sociales mínimas, las que se reflejan en los programas impulsados en las áreas de salud, educación y vivienda; y velar por el diseño, implementación y resultados de cada uno de estos cursos de acción. Esto se fundamenta en la necesidad de asegurar la calidad de un gasto que es realizado con recursos públicos y que, por lo tanto, concierne a todos los habitantes del país.

La Metodología de Marco Lógico surge como una herramienta que permite sistematizar los elementos necesarios para el diseño, ejecución y evaluación de las políticas públicas. Esta metodología considera el análisis del problema, análisis de los involucrados, jerarquía de objetivos y selección de una estrategia de implementación óptima (CEPAL, 2005)<sup>136</sup>.

---

<sup>136</sup> El producto o resultado de esta metodología es la Matriz de Marco Lógico.

Esta metodología considera dos etapas: (1) identificación del problema y alternativas de solución, y (2) planificación. En la primera etapa, se estudia la situación existente de modo de visualizar la situación deseada y seleccionar la(s) estrategia(s) a utilizar, en el entendido que las políticas públicas (programas, proyectos, etc.) se crean para resolver problemas a lo que se ven enfrentados los individuos. Hay 4 tipos de análisis que se debe realizar: (1) análisis de involucrados; (2) análisis de problemas (imagen de la realidad); (3) análisis de objetivos (imagen del futuro y de una situación mejor); y (4) análisis de estrategias (comparación de diferentes alternativas en respuesta a una situación precisa) (CEPAL, 2005).

#### (1). Análisis de involucrados

Es decir, de personas, grupos, o instituciones que puedan tener algún vínculo con el problema, de modo de optimizar beneficios sociales e institucionales del proyecto y limitar aspectos negativos, aprovechando y potenciando el apoyo de aquellos con intereses coincidentes o complementarios al proyecto, y disminuido la oposición de aquellos con intereses opuestos al proyecto.

Se debe: identificar y caracterizar a todos aquellos que pudieran tener interés o que se pudieran beneficiar directa e indirectamente (pueden estar en varios niveles, por ejemplo, local, regional, nacional); investigar sus roles, intereses, poder relativo y capacidad de participación; identificar su posición, de cooperación o conflicto, frente al proyecto y entre ellos y diseñar estrategias con relación a dichos conflictos; e interpretar los resultados del análisis y definir cómo pueden ser incorporados en el diseño del proyecto. Por último, debe estudiarse el impacto que los distintos involucrados podrían tener sobre la ejecución y operación del proyecto.

Los involucrados puede ser: los beneficiarios directos e indirectos del proyecto; los perjudicados directos o indirectos; la comunidad donde se localice el proyecto; el promotor del proyecto; el financista del proyecto; autoridades de gobierno, locales, regionales, nacionales; otros grupos (medioambientalistas, de pueblos originales, etc.); sociedad civil-ONGs; empresas proveedoras de insumos, etc. (ILPES, 2004).

#### (2). Análisis de Problemas

Al momento de formular un proyecto o programa público, lo primero que se debe hacer es identificar correctamente el problema que se va a abordar, sus causas y sus efectos. La metodología tradicionalmente utilizada<sup>137</sup> se basa en la elaboración del “Árbol del Problema” y del “Árbol de Objetivos”. Con este último, se definen acciones para atacar las causas del problema, combinándolas luego en alternativas de proyecto (ILPES, 2004).

El Árbol del Problema es una de las técnicas de mayor uso, dada su claridad para plantear el problema, sus causas y efectos, ya que es un modelo explicativo y un esquema simplificado de la realidad. Se elabora mediante aproximaciones sucesivas de

---

<sup>137</sup> Metodología desarrollada originalmente por la AID (cooperación de EEUU), perfeccionada por la GTZ (cooperación alemana) en su método ZOPP y adoptada recientemente por el BID como parte de la Metodología del Marco Lógico (ILPES, 2004).

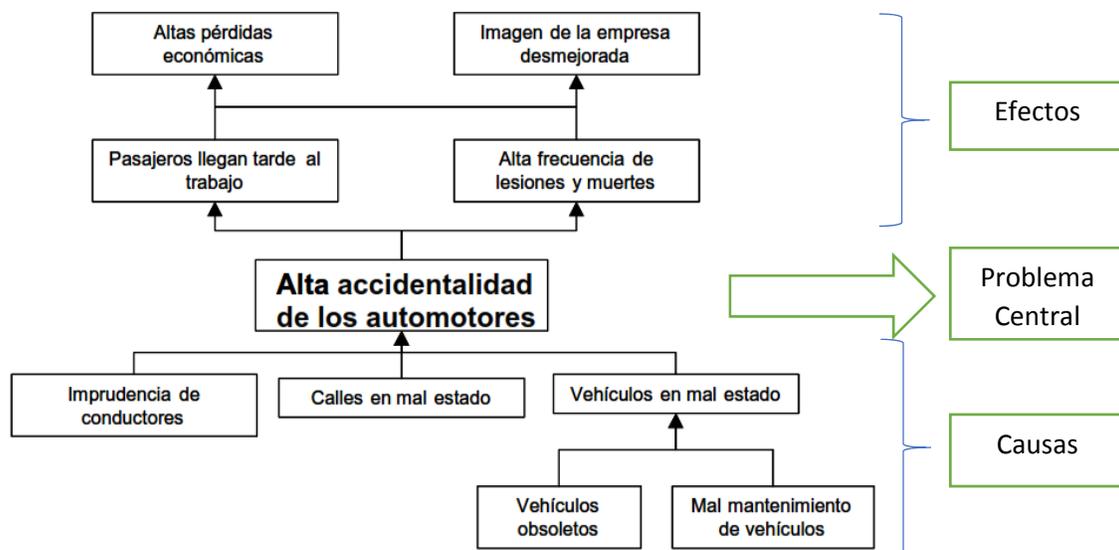
causas y efectos, en torno a un problema, el cual se debe describir en forma clara y precisa. Esta metodología se usa en la preparación ex-ante de proyectos o programas, aunque también es útil para programas en funcionamiento, de modo de analizar si el problema que le dio origen sigue vigente. Ayuda a estructurar el programa y a la definición de indicadores o metas. En esta evaluación se reconstruye, a partir, de la recolección cualitativa de información, tanto el árbol de problema inicial, que da origen al Programa Subsidio de Arriendo, como el árbol de problema actual del Programa.

Según ILPES (2004), para la confección del Árbol del Problema se debe:

- Identificar el problema central (tronco del árbol); este se debe elaborar, idealmente, de manera consensuada y expresarse con claridad, de modo que todos los involucrados identifiquen “El” problema y lo entiendan. El problema debe ser entendido como una situación negativa que debe ser revertida.
- Examinar efectos del problema (ramas del árbol); es decir, que las “ramas” del árbol considerarán todos aquellos efectos (negativos) que está provocando el problema y que se espera mejorar.
- Identificar causas del problema (raíces del árbol); debajo del “tronco” del árbol se ubican las causas que producen la existencia del problema que se está abordando, es decir, que existen situaciones (negativas) que originan el problema.

Así, el árbol de problema tiene tres partes claramente identificables, el tronco o problema central, las raíces o causas del problema, y las ramas, o efectos del problema. De este modo, un árbol de problema se vería de la siguiente manera:

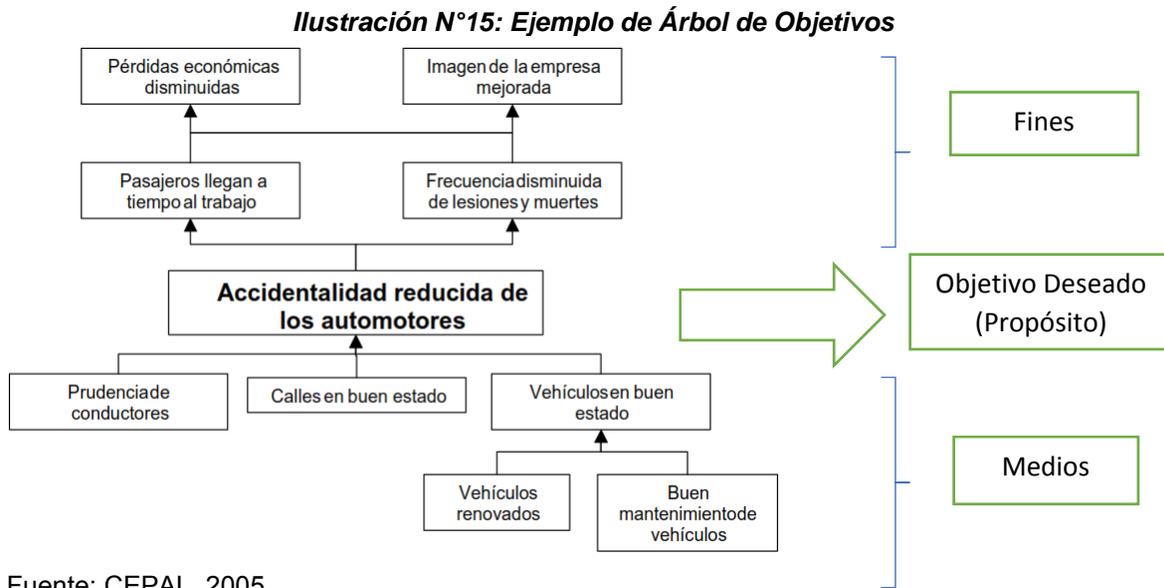
**Ilustración N°14: Ejemplo de Árbol del Problema**



Fuente: CEPAL, 2005.

### (3). Análisis de Objetivos

Este consiste en plantear la situación deseada una vez que se haya resuelto el problema. Una vez que se ha elaborado y consensuado el Árbol del Problema, se procede a construir el Árbol de Objetivos, el cual se expresa por la manifestación contraria al problema identificado. Así, una "Carencia" se transforma en "Suficiencia"; los efectos se transforman en fines; y las causas se transforman en medios. Para el ejemplo anterior, ese sería un posible árbol de objetivos:



Fuente: CEPAL, 2005.

### (4). Análisis de la Estrategia

Conocido también como alternativas de solución al problema. Luego de construir el árbol del problema y el árbol de objetivos, la atención se pone en los "medios" (raíces del árbol de objetivos). Para cada uno de ellos se consideran acciones que se puedan realizar para su logro (es decir, qué se puede hacer para que se cumpla con dicho medio), para luego analizar la viabilidad de ellas (ILPES, 2004). Las acciones viables (luego de un análisis más exhaustivo) constituyen las posibles estrategias para abordar y (contribuir a) resolver el problema planteado inicialmente.

Se entiende por estrategia a los distintos grupos de objetivos de la misma naturaleza. La estrategia seleccionada dependerá de varios aspectos: la factibilidad real de implementarla (técnica, legal, ambiental), los recursos involucrados, su pertinencia y eficacia, etc., pero también depende del ámbito de acción de política pública desde el cual se esté enfrentando un problema. En el caso de la política habitacional, por ejemplo, resultará complejo abordar alternativas que se refieran a mejoras en educación y trabajo, pero sí, se podrán considerar alternativas orientadas a ampliar el acceso a la vivienda, etc.

### Correcta identificación de población potencial y objetivo

Una vez que se ha establecido clara y consensuadamente cuál es el problema que debe resolver (o bien, contribuir a resolver) el programa y sus causas, corresponde la correcta

identificación de su población potencial y población objetivo, de modo de poder dimensionar el tamaño y duración del programa.

Se entiende por Población Potencial a toda aquella población (personas, hogares, empresas, etc.) que presenta una necesidad o problema público, identificado y definido como tal por una política diseñada para abordarlo (DIPRES, 2015). Esta necesidad o problema es la que le da justificación al programa. Una vez que se aplican algún o algunos criterios de focalización a la población potencial, es decir, cuando se imponen condiciones o características que deben cumplir los beneficiarios potenciales del programa, se obtiene la población objetivo.

Así, la Población Objetivo es aquella parte de la población potencial que cumple los criterios de focalización y que, por lo tanto, el programa tiene planeado o programado atender en el mediano y largo plazo, pudiendo corresponder a la totalidad de la población potencial o a una parte de ella (DIPRES, 2015).

La población potencial y objetivo, como también los beneficiarios del programa, deben ser posibles de caracterizar y cuantificar en términos de: edad, sexo, educación, nivel socioeconómico, localización, características culturales u otros atributos que sean pertinentes para el programa.

La población beneficiaria es aquella parte de la población objetivo que cumple los criterios de priorización y que, por lo tanto, el programa planifica atender en un año determinado (DIPRES, 2015).

Los criterios de priorización consisten en criterios objetivos (verificables y no arbitrarios) que permiten ordenar el flujo de beneficiarios dentro de un plazo plurianual, determinando en forma no arbitraria a quiénes se atiende antes y a quiénes después (DIPRES, 2015). Estos criterios se usan para determinar en primer lugar a la población objetivo, y, en segundo lugar, a los beneficiarios.

La focalización de un programa ocurre cuando la provisión de bienes y/o servicios se concentra en una población de beneficiarios objetivos claramente identificada, a la que se quiere llegar. Esto considera seleccionar determinados sectores o grupos sociales para ser receptores de determinados beneficios o recursos.

Se establecen criterios de focalización cuando al interior de la población potencial existe un grupo que posee más restricciones para acceder a los bienes o servicios que provee el programa y que se desea darle prioridad. Determinar qué tipo de focalización tendrá un programa dependerá del diseño del programa y de su objetivo.

Los criterios de focalización consisten en condiciones o características que deben cumplir los beneficiarios potenciales (es decir, la población potencial) para ser considerados como parte de la población objetivo del programa (DIPRES, 2015).

La evaluación de un programa en cuanto a su focalización considera tres posibilidades (en base a DIPRES, 2015):

- a) A nivel de diseño, se debe evaluar si el programa focaliza o no de acuerdo al objetivo para el cual fue creado. Debido a que la situación de los beneficiarios va cambiando en el tiempo, como también el objetivo del programa, es necesario revisar si los criterios de focalización se condicen con el problema que pretende resolver el programa. Por ejemplo, un programa que focaliza en los sectores más vulnerables de la sociedad debe redefinir el concepto de vulnerabilidad a lo largo del tiempo<sup>138</sup>.
- b) Además, se puede identificar el tipo de focalización que realiza el programa, es decir, si ésta es individual, grupal o de autoselección, y los instrumentos o procedimientos que se utilizan para su implementación. La focalización puede ser de diversos tipos: (1) Individual, que es cuando se consideran criterios como el nivel de ingresos o alguna característica del potencial beneficiario; (2) De grupos, es cuando se consideran criterios agregados, por ejemplo, áreas geográficas, zonas rurales/urbanas, etc.; y (3) Autoselección, cuando el potencial beneficiario debe tomar ciertas decisiones para acceder al requisito.
- c) Finalmente, en cuanto a resultados se puede evaluar si efectivamente el programa llega a la población que desea atender, es decir, si los beneficiarios efectivos cumplen con los criterios de focalización.

Este último aspecto es fundamental en la evaluación de un programa. Un programa que no llega a quienes más lo necesitan será ineficaz y además ineficiente, ya que no hay que olvidar que detrás de cada beneficiario hay recursos públicos que se podrían estar utilizando de manera incorrecta.

Si un programa está bien o mal focalizado dependerá de cuán correcta sea la selección de sus beneficiarios de acuerdo a las condiciones que impone la focalización. Así, si el potencial beneficiario es seleccionado, pero no cumple con el criterio de focalización, habrá un problema de error de inclusión. Por el contrario, si el potencial beneficiario no es seleccionado, pero si cumple con el criterio de focalización habrá un problema de error de exclusión. Estos errores se pueden calcular por medio de indicadores de desempeño de la dimensión de eficacia (por ejemplo, midiendo la cobertura o focalización de un programa).

**Cuadro N°62: Errores de Inclusión y Exclusión**

<i>Potencial Beneficiario</i>	<i>Cumple con criterio</i>	<i>NO cumple con criterio</i>
-------------------------------	----------------------------	-------------------------------

<sup>138</sup> Además, debe revisar si el problema que da origen al programa sigue vigente.

<b><i>Es seleccionado</i></b>	Bien	Error de inclusión
<b><i>NO es seleccionado</i></b>	Error de exclusión	Bien

Fuente: DIPRES (2015)

Por lo tanto, un análisis de focalización a nivel de resultados debe enfocarse en dos aspectos:

- a) Para identificar y cuantificar errores de inclusión:
  - i. Identificar claramente a los beneficiarios efectivos del programa.
  - ii. Caracterizar a los beneficiarios de acuerdo con los criterios de focalización.
  - iii. Aquellos beneficiarios efectivos que sí cumplen con el o los requisitos estarán bien focalizados.
  - iv. Aquellos beneficiarios efectivos que no cumplen con el o los requisitos estarán mal focalizados (error de inclusión).
  
- b) Para identificar y cuantificar errores de exclusión:
  - i. Identificar claramente a la población objetivo del programa
  - ii. De la población objetivo identificar cuáles de ellos corresponden a beneficiarios efectivos del programa.
  - iii. Si habiendo individuos en la población objetivo que no son beneficiarios efectivos del programa, entonces habrá error de exclusión.

Por otro lado, la cobertura de un programa es la relación entre la población efectivamente atendida (los beneficiarios efectivos) y la población potencial, mientras que la cobertura planificada es la relación entre la población efectivamente atendida y la población que el programa tiene considerado o planificado atender (población objetivo) (DIPRES, 2015).

## **Anexo N°2: Levantamiento de Información Cualitativa**

El enfoque cualitativo busca principalmente captar y reconstruir significados, así como también la descripción de hechos; utiliza un modo de captación de la información relativamente flexible, por ejemplo, a través del análisis documental y/o de entrevistas, más que un modo estructurado, experimental y homogeneizante. Obtiene sus análisis mediante un proceso inductivo, partiendo de los datos en el contexto de una conversación guiada por una pauta flexible, más que un proceso de deducción que parte de las hipótesis o desde la teoría, y posee una orientación holística, captando experiencias y sentidos a través del acceso a discursos que portan un sustrato histórico, político y cultural (Ruiz, 2012). Esto último es relevante sobre todo para indagar en la población objetivo que, estando en la categoría de “seleccionado”, no aplicó el subsidio de arriendo, así como la experiencia de la población destinataria y arrendadores. Además de lo anterior esta metodología permite levantar desde la experiencia de las personas beneficiarios cómo reciben el subsidio y qué elementos de la estrategia de intervención pueden ser mejorados a la luz de su experiencia.

### Entrevistas presenciales semiestructuradas

La Entrevista Presencial Semiestructurada corresponde a una técnica para obtener información desde la perspectiva de los actores cuya experiencia es relevante. Permite obtener información contextualizada y comprehensiva, por medio de las respuestas y relatos de los propios entrevistados/as (Vieytes, 2004). La entrevista semiestructurada es la más convencional de las alternativas de entrevista y se caracteriza por la preparación anticipada de una pauta de preguntas abiertas pero acotadas al objeto de observación, por ejemplo, la experiencia de haber sido “seleccionado/a” por el programa de subsidio de arriendo, que orienta la conversación en la cual se abordan los tópicos centrales de la entrevista. No obstante, esta técnica de indagación no es completamente estructurada, ya que, si bien existe una guía de preguntas base, éstas se pueden ir modificando y sobre todo profundizando según cómo se vaya dando la conversación. Las características de esta técnica permiten que cada una de las respuestas a las preguntas de la pauta se exploren de manera no estructurada (esto es, no preparada de antemano, pero sí sistemática) aspectos derivados de las respuestas proporcionadas por la persona entrevistada, en un ambiente de confianza que permita profundizar las ideas fuerza de cada entrevistado/a, las cuales dan sentido a su opinión y comportamiento.

Se destaca la presencia de una pauta de preguntas base, considerando las siguientes justificaciones:

- Que se cubran todos los tópicos no necesariamente en el mismo orden, para cada entrevistado/a, preservando de manera consistente el contexto conversacional de cada entrevista. Los focos de conversación estarán centrados en las materias principales a tratar con cada uno de ellos/as, a saber: las etapas de postulación, selección y aplicación del subsidio, contenidos que han sido acordados con la contraparte técnica.
- Transparentar de forma clara los fines del estudio para generar un ambiente de confianza, y que permita mantener la distancia con la persona entrevistada.

- Establecer los canales para la dirección y delimitación de los discursos conforme a los objetivos del estudio (Sandoval, 2004), a fin de no desviar la conversación hacia temas no relevantes.

### Grupos Focales

Esta técnica de recolección de información es una de las más utilizadas, particularmente en el desarrollo de investigaciones "aplicadas" en los campos de los estudios de mercado, en el análisis de los efectos de los usos de los medios masivos de comunicación y en la discusión de problemáticas importantes que afectan a grupos humanos específicos.

Recibe su denominación por lo menos en dos sentidos: el primero se centra o focaliza en el abordaje a fondo de un número muy reducido de tópicos o problemas; en el segundo, la configuración de los grupos de entrevista se hace a partir de la identificación de alguna particularidad relevante desde el punto de vista de los objetivos de la investigación, o que lleva a elegir solamente sujetos que tengan dicha característica, por lo general entre seis y ocho.

De acuerdo con (Morgan, 1988), citando a Merton, existen cuatro criterios para orientar los grupos focales en forma efectiva:

- Cubrir un rango máximo de tópicos relevantes.
- Proveer datos lo más específico posibles.
- Promover la interacción que explore los sentimientos de los participantes con una cierta profundidad.

En el caso específico de esta evaluación y en relación a la muestra de actores claves a consultar, los grupos focales son útiles para conocer las percepciones y las opiniones de la población objetivo del programa, dentro de esta: beneficiarios/as efectivos del programa, que han accedido y ejecutado el subsidio de arriendo.

Como se ha indicado, no ha sido posible tener acceso a los datos requeridos para conformar las muestras y contactar a los beneficiarios del subsidio de arriendo.

### Revisión documental

Se refiere al proceso de recopilación de antecedentes del programa a través de las resoluciones, oficios, informes, presentaciones y minutas del programa de subsidio de arriendo, así como los mapas, manuales y fichas de los procesos operativos del mismo.

Esta información permite reconstruir tanto el diseño como la estrategia de intervención lo cual es complementado con la información primaria tanto cualitativa como cuantitativa.

## Anexo N°3: Pautas de Entrevistas y Grupos Focales

### PAUTA PARA ENTREVISTA A EXPERTOS EN POLÍTICA HABITACIONAL

#### Presentación

Buenos días/tardes.

Esta entrevista se enmarca en la EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO DEL PROGRAMA "SUBSIDIO PARA EL ARRIENDO", que la consultora Asesorías para el Desarrollo está llevando a cabo por encargo de la Dirección de Presupuestos, DIPRES.

La evaluación tiene como objetivo *analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del "Subsidio para el Arriendo" en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución.* Dentro de su metodología, se contempla la consulta a expertos en política habitacional, con el fin de recoger su visión sobre el programa en particular, y sobre un subsidio de arriendo en general. Dependiendo de la experiencia del entrevistado/a, se podrán hacer todas las preguntas o parte de estas.

La entrevista durará alrededor de 45 minutos, y se utiliza una pauta de preguntas respecto a las cuales no hay respuestas correctas o incorrectas. La entrevista será grabada para su posterior transcripción, y se citará al entrevistado en el informe final.

Le agradecemos de antemano la información que nos pueda brindar, la que será de especial utilidad para completar el panorama de visiones desde distintos actores.

1. En el marco de la actual Política Habitacional, ¿qué rol cree Ud. que debe jugar un Programa de Subsidio de Arriendo?
2. En base a su experiencia, ¿cuál es el problema que da origen al Programa Subsidio de Arriendo?
3. ¿Qué otra oferta de programa público consideraría adecuada para resolver el problema que da origen a al Programa de Subsidio de Arriendo?
4. ¿Cuál es su opinión personal como experto/a en política habitacional respecto del Programa Subsidio de Arriendo?, ¿qué aspectos positivos y negativos destacaría?
5. A su juicio ¿cuáles serían los resultados esperados que permitirían concluir que el Subsidio de Arriendo cumple sus objetivos?
6. ¿Estima Ud. que la población objetivo del Programa está debidamente definida, considerando el problema que da origen al programa? (teniendo, por ejemplo, como población objetivo a familias jóvenes preferentemente que viven como allegadas, y adultos mayores que no cuentan con casa propia).
7. En lo relativo a la tasa de no aplicación del subsidio, del orden del 60%, ¿qué razones cree usted que existen para que las personas seleccionadas con el beneficio no hagan uso de éste?
8. ¿Qué experiencias internacionales conoce de Subsidio de Arriendo?

Preguntas a los expertos internacionales: (uno de ellos conoce en términos generales la Política chilena, el otro no)

1. Según su experiencia, ¿cuál es el problema que resuelve un Programa de Subsidio de Arriendo? ¿Cuándo debiera aplicarse? ¿A quién debiera estar destinado? ¿Qué otros elementos se debieran considerar?
2. En el contexto de la política habitacional chilena de subsidio a la demanda, ¿qué rol debiera

cumplir un programa de subsidio de arriendo?

## **PAUTA PARA GRUPOS FOCALES CON BENEFICIARIOS/AS QUE HAN APLICADO EL SUBSIDIO**

### **Presentación**

Buenos días/tardes.

Este grupo focal o de conversación responde a la EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO DEL PROGRAMA "SUBSIDIO PARA EL ARRIENDO", que la consultora Asesorías para el Desarrollo está llevando a cabo por encargo de la Dirección de Presupuestos, DIPRES.

La evaluación tiene como objetivo *analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del "Subsidio de Arriendo" en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución* y para ello estamos realizando una serie de entrevistas a expertos, municipalidad, ministerial y usuarios/as, con el fin de recoger sus experiencias como beneficiarios del programa y obtener sus recomendaciones para mejorar su diseño.

Esta conversación es confidencial y sugerimos pueda ser grabada, solo con el fin de facilitar su análisis.

La conversación durará alrededor de 1 hora y 30 minutos en la cual se utiliza una pauta de preguntas para guiar la conversación, respecto a las cuales no hay respuestas correctas o incorrectas y en donde nos escuchamos atentamente entre todas las personas participantes.

Le agradecemos de antemano la información y disposición a participar, pues será de especial utilidad para evaluar el panorama.

### Difusión del programa

1. ¿Cómo o a través de qué medio de difusión se enteró de la existencia del subsidio de arriendo? (radio, televisión, diarios, redes sociales, conocidos, Serviu, otro, especificar)
2. ¿Considera necesario mejorar o ampliar la difusión?, ¿cómo?
3. ¿Qué conocen del subsidio de arriendo?
4. ¿Cuáles fueron los motivos por lo que decidieron postular al subsidio?

### Postulación

5. ¿Cómo fue el proceso de postulación al subsidio?, ¿Qué tramitación y/o documentación tuvo que realizar?, ¿Qué instituciones y/o personas les ayudaron en el proceso? (municipio, SERVIU, Junta de vecinos, u otra)
6. ¿Tuvieron alguna dificultad o problema durante la postulación?, como ¿cuáles?
7. ¿Qué les pareció el proceso de postulación, complejo, fácil, etc.?, ¿qué recomendaría para mejorarlo?

### Selección y aplicación o no aplicación

8. ¿Cómo se enteraron de que fueron seleccionados como beneficiarias/os del subsidio?, ¿Qué información les dieron al momento de saberse seleccionados?, ¿Qué expectativas se les generó?
9. ¿Cuánto tiempo pasó desde que hicieron la postulación hasta que se enteran de que fueron seleccionados?
10. ¿Cómo fue el proceso de búsqueda de arriendo? (ya lo tenía identificado o tuvo que buscar

- una vivienda), ¿Cuánto tiempo se demoraron desde que fueron seleccionadas/os hasta que encontraron la vivienda?, ¿Recibieron algún apoyo por parte del MINVU en esta búsqueda?
11. ¿Qué fue lo más difícil y lo más simple en el proceso de búsqueda de arriendo?
  12. Para conseguir el arriendo ¿tuvieron que cambiarse de comuna o se quedaron en la misma comuna?, ¿quedarse en la misma comuna es algo importante para ustedes?
  13. El monto del subsidio a juicio de ustedes ¿alcanza para cubrir el total del valor del arriendo?, ¿es una ayuda para cubrir el costo del arriendo?
  14. ¿Qué aspectos sugerirían mejorar en cuanto a la aplicación del subsidio?

#### Firma del contrato

15. ¿Cómo fue el proceso de la firma del contrato?, ¿Qué fue lo más fácil y lo más difícil de este proceso de firma del contrato?, ¿Cuánto tiempo se demoraron desde que encontraron una vivienda para arrendar y la aprobación de la misma por parte del MINVU?, y en el mismo sentido ¿Cuánto se demoraron aproximadamente entre que MINVU aprobó y firmaron el contrato de arriendo?
16. Mientras el subsidio está vigente ¿les ha señalado el arrendador si recibe el pago del subsidio de forma oportuna?

#### Evaluación general del programa

17. ¿Qué necesidades se cumplen a través del subsidio de arriendo?, ¿se cumplieron sus expectativas?
18. ¿Qué mejorarían en general del subsidio?, ¿Qué sugiere?

## **PAUTA PARA ENTREVISTA A ACTORES CLAVE MINVU**

### **Presentación**

Buenos días/tardes.

Esta entrevista se enmarca en la EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO DEL PROGRAMA "SUBSIDIO DE ARRIENDO", que la consultora Asesorías para el Desarrollo está llevando a cabo por encargo de la Dirección de Presupuestos, DIPRES.

La evaluación tiene como objetivo *analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del "Subsidio de Arriendo" en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución.* Dentro de su metodología, se contempla la consulta a actores clave de MINVU, con el fin de recoger su visión sobre el programa en cuanto a su diseño y aplicación.

Dependiendo del profesional entrevistado, la pauta de preguntas se irá formulando, por lo que se presenta el total de preguntas que se esperan sean respondidas en todas las entrevistas que se realicen.

La entrevista durará alrededor de 30-45 minutos (dependiendo del entrevistado), y se utiliza una pauta de preguntas respecto a las cuales no hay respuestas correctas o incorrectas. La entrevista será grabada para su posterior transcripción.

Le agradecemos de antemano la información que nos pueda brindar, la que será de especial utilidad para completar el panorama de visiones desde distintos actores.

### Respecto del problema que da origen al programa subsidio de arriendo

1. ¿Cuál es el problema social al cual el subsidio de arriendo da una solución?
2. ¿Usted cree que existe una necesidad de la población por un subsidio de arriendo?, ¿cuál es su fundamento?
3. ¿Se realizaron estudios propios o se revisaron estudios ya existentes cuando se creó el subsidio de arriendo?
4. ¿Qué relevancia tiene el problema social en el contexto actual?, ¿qué otra oferta de bienes y servicios existe asociada al problema social?
5. ¿Qué características tiene la población objetivo? ¿qué necesidades de acceso a vivienda enfrenta esta población objetivo?
6. ¿Cuál es la oferta pública que existe asociada al problema? ¿este programa es suficiente para resolver el problema?
7. ¿Cuáles son los fundamentos de la teoría del cambio que subyace al programa?
8. ¿Cuál es el contexto de las políticas sociales habitacionales en el cual se inserta el programa?
9. ¿Por qué el programa ha tenido modificaciones en el tiempo?, en particular, interesa conocer los motivos para ampliar el subsidio a beneficiarios adultos mayores.
10. ¿Qué opinión tiene respecto de los resultados del programa?, es decir, si el programa está cumpliendo su objetivo. Además ¿está el programa cumpliendo su objetivo en términos de cobertura?
11. ¿Qué aspectos en cuanto a diseño se podrían mejorar y por qué?
12. ¿Cómo se han establecido los montos que proporciona el programa (UF mensuales de subsidio)? ¿son estos montos suficientes, se logra conseguir un arriendo?, ¿se mantienen las familias en los mismos barrios, o debido al monto del subsidio, deben trasladarse a otros barrios?

### Respecto de la implementación del programa

13. ¿Cómo fue diseñada la ejecución del programa?, ¿Cómo se ejecuta en la actualidad el programa?, ¿ha habido cambios en la implementación?
14. ¿Qué actores intervienen en su ejecución?, ¿deberían algunos de ellos involucrarse más, por qué no lo hacen actualmente?
15. ¿Se visualizan aspectos del diseño y de la implementación que no están actualmente funcionando y que se podrían mejorar? ¿cuáles?
16. ¿Cómo se estima anualmente el presupuesto del programa?
17. En cuanto al tiempo que transcurre entre que la persona resulta beneficiaria y el momento en que comienza a utilizar el subsidio, ¿existe algún estudio interno respecto a esto?, ¿se considera que es mucho/poco? ¿por qué? ¿Existe algún manual de procesos o un protocolo donde se establezcan los tiempos esperados?

## **PAUTA PARA ENTREVISTA A REPRESENTANTES SERVIU**

### **Presentación**

Buenos días/tardes.

Esta entrevista se enmarca en la EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO DEL PROGRAMA “SUBSIDIO DE ARRIENDO”, que la consultora Asesorías para el Desarrollo está llevando a

cabo por encargo de la Dirección de Presupuestos, DIPRES.

La evaluación tiene como objetivo *analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del "Subsidio de Arriendo" en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución.* Dentro de su metodología, además de realizar entrevistas a expertos, actores municipales y usuarios, se contempla la consulta a actores institucionales del SERVIU, con el fin de recoger su visión y su rol específico en el programa, y levantar recomendaciones.

La entrevista es de carácter confidencial, durará alrededor de 30 minutos, será grabada, y se utilizará una pauta de preguntas respecto a las cuales no hay respuestas correctas o incorrectas.

Le agradecemos de antemano la información que nos pueda brindar, la que será de especial utilidad para completar el panorama de visiones desde distintos actores.

1. ¿Cuál es el rol de SERVIU respecto al Programa de Subsidio de Arriendo? (detallar roles en procesos generales de postulación y aplicación respectivamente)

#### Postulación

2. ¿Cómo se difunde el subsidio?
3. En el caso de la postulación, ¿cuáles son las vías para ello? (SERVIU, otras), ¿hay vías que canalizan mayores cantidades de postulantes? ¿por qué?
4. ¿Cuáles son los nudos críticos en el proceso de postulación? ¿cómo se responde (o no) a éstos?
5. ¿Cómo evalúa el proceso de postulación? ¿qué recomendaciones haría para mejorarlo?

#### Aplicación

Hay un porcentaje de subsidios que no se aplica, caducan o bien que son renunciados. ¿Cuáles diría usted que son las principales razones para cada una de estas situaciones?

6. Nos podría indicar los pasos del proceso de aplicación del subsidio
7. ¿Hay nudos críticos específicos ligados a la realización de un contrato con arrendadores? ¿Cuáles?
8. ¿Cómo evalúa el proceso de aplicación? ¿qué recomendaciones haría para mejorarlo?
9. Para llevar a cabo ambos procesos (de postulación y aplicación) ¿qué coordinaciones se realizan con otros actores institucionales, de nivel central, regional o local? ¿con qué fines se realizan?
10. Considerando lo señalado, ¿hay diferencias entre los que realiza en la práctica y lo que dicta la normativa en relación al rol, de SERVIU asociado al programa? ¿cuáles son estas diferencias y por qué se dan?

#### En términos generales

11. El programa pretende responder a las necesidades de grupos familiares de bajos ingresos, que necesitan prioritariamente el acceso a una solución habitacional que se adecúe a los cambios laborales y de crecimiento del grupo familiar. También busca responder a las necesidades habitacionales de adultos mayores. A su juicio, el programa ¿contribuye al logro de esos objetivos? ¿por qué?
12. ¿Qué sugiere para adecuar la oferta del programa a las necesidades de la población objetivo?



## PAUTA PARA ENTREVISTA A BENEFICIARIOS QUE NO HAN APLICADO EL SUBSIDIO

### Presentación

Buenos días/tardes.

Esta entrevista se enmarca en la EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO DEL PROGRAMA "SUBSIDIO DE ARRIENDO", que la consultora Asesorías para el Desarrollo está llevando a cabo por encargo de la Dirección de Presupuestos, DIPRES.

La evaluación tiene como objetivo *analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del "Subsidio de Arriendo" en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución.* Dentro de su metodología, además de realizar entrevistas a actores institucionales, expertos y actores municipales, se contempla la consulta a beneficiarios como usted, que habiendo sido seleccionado/a no lo han utilizado, con el fin de recoger su visión sobre el programa, y levantar recomendaciones.

La entrevista durará alrededor de 45 minutos, y se utiliza una pauta de preguntas respecto a las cuales no hay respuestas correctas o incorrectas. La conversación es confidencial y sugerimos pueda ser grabada, con su consentimiento, solo con el fin de facilitar su análisis.

Le agradecemos de antemano la información que nos pueda brindar, la que será de especial utilidad para completar el panorama de visiones desde distintos actores.

1. Para comenzar, le pido me indique quiénes componen su grupo familiar. ¿Todo su grupo familiar habita en esta vivienda? ¿Desde hace cuánto tiempo viven allí?
2. ¿Cuál es la situación de la vivienda en que habita, ¿es arrendada?, ¿hay un contrato formal de arrendamiento? ¿viven como allegados?
3. ¿Considera que esta vivienda responde a las necesidades de su grupo familiar?

Ahora cuénteme:

4. ¿Cómo se enteró de la existencia de este subsidio?
5. ¿Qué expectativas tenía con este subsidio? (por ejemplo, arrendar otra vivienda o aplicar el subsidio en la vivienda que ocupa actualmente), ¿tuvo en mente buscar otras opciones de subsidios a la vivienda, por ejemplo?
6. ¿Cómo fue el proceso de postulación al subsidio? ¿dónde postuló?
7. ¿Experimentó algún tipo de dificultades durante el proceso de postulación?, como ¿cuáles?
8. ¿Qué mejoraría del proceso de postulación?
9. Aproximadamente ¿Cuánto tiempo pasó desde que realizó la postulación hasta que se enteró que fue seleccionado?
10. ¿Cómo se informó que quedó seleccionado(a)?
11. ¿Existe alguna razón sobre el proceso de postulación que lo desmotivaron a utilizar el subsidio?, como ¿cuáles?
12. ¿Cuáles son las razones por las que no utilizó el subsidio?, (indagar si es que buscó arriendo o no, si buscó arriendo, encontró por el valor que podría pagar, o si hubo otro motivo para no hacer uso del subsidio; si tuvo dificultades o facilitadores para usar el subsidio y cuáles)
13. ¿Cuál es su opinión sobre el subsidio de arriendo en general?, ¿qué mejoraría o cambiaría?
14. ¿De qué manera cree usted que el subsidio de arriendo puede ser una opción útil para quienes no puedan acceder a la compra de una vivienda?
15. De haber podido utilizar el subsidio ¿qué le parece la opción de arrendar una vivienda?, ¿le

parece una opción temporal o más bien definitiva?, ¿qué anhelos tiene usted con respecto a la vivienda?

16. ¿Qué podría recomendar para que el subsidio al arriendo responda de mejor manera a las necesidades de familias como la suya?

## PAUTA PARA ENTREVISTA A ARRENDADORES

### Instrucciones al entrevistador:

Para cada entrevista, tener clara la siguiente información:

- Dirección de la propiedad arrendada
- Fecha desde la cual está aplicado el subsidio

### Presentación

Buenos días/tardes.

Esta entrevista responde a la EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO DEL PROGRAMA "SUBSIDIO DE ARRIENDO", que la consultora Asesorías para el Desarrollo está llevando a cabo por encargo de la Dirección de Presupuestos, DIPRES.

La evaluación tiene como objetivo *analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del "Subsidio de Arriendo" en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución* y para ello estamos realizando una serie de entrevistas a expertos, representantes de municipalidades, MINVU, arrendatarios/as, y arrendadores con el fin de recoger su experiencia sobre el programa como receptores finales del monto de dinero asociado al Subsidio, para desde allí levantar recomendaciones.

La entrevista durará alrededor de 30 minutos, será grabada, es completamente confidencial y en ella se utiliza una pauta de preguntas, respecto a las cuales no hay respuestas correctas o incorrectas.

Le agradecemos de antemano la información que nos pueda brindar, la que será de especial utilidad para completar el panorama de visiones desde distintos actores.

Esta entrevista se refiere en particular al arriendo de su propiedad ubicada en la calle \_\_\_\_\_ de la comuna de \_\_\_\_\_.

Al respecto, queremos que nos cuente:

1. ¿Desde cuándo arrienda esa propiedad (a los actuales arrendatarios)? (preguntar si es arriendo nuevo o antiguo, es decir, si le arrendaba al beneficiario desde antes de tener el subsidio o no).
2. ¿Sabía usted que parte del monto que recibe por concepto de arriendo de su propiedad es financiado con un subsidio otorgado por el MINVU?
3. ¿Qué sabe del Subsidio de Arriendo y su rol como arrendador dentro de él?
4. ¿Cómo se enteró Ud. de la existencia del Subsidio de Arriendo?
5. ¿Qué beneficios conoce del Subsidio de Arriendo? ¿Qué beneficios le trajo arrendar su

- propiedad en el marco de este subsidio?
6. Cuando usted comenzó a arrendar su propiedad, ¿le pidieron algún documento para que sus arrendatarios postularan al subsidio? ¿tuvo que realizar algún trámite? ¿cómo fue este proceso? [*Indagar respecto a si fue complejo, burocrático o expedito*]
  7. ¿El SERVIU le ha proporcionado un contrato de arriendo tipo?, o, por el contrario, ¿usted lo hizo?, ¿qué garantías les exige a los arrendadores?, ¿estima ud. que al estar involucrado el Estado en el pago del arriendo se asegura el pago del mismo?
  8. En relación a la fecha en que usted recibe el pago del arriendo, ¿cómo ha sido la experiencia de contar con arrendatarios que tienen el subsidio de arriendo?
  9. En relación al pago de su arriendo y luego de \_\_\_\_\_ [fecha en que según base de datos se hizo efectivo el subsidio] ¿ha tenido algún tipo de dificultades? ¿Se ha pagado a tiempo?
  10. A su juicio ¿de qué manera este subsidio mejora las posibilidades de arrendar para ciertas familias que no cuenten con vivienda propia?
  11. ¿Le parece que el monto del subsidio es adecuado en relación al monto del arriendo mensual?
  12. ¿Qué mejoraría de este subsidio?, ¿Qué sugiere?

## **PAUTA PARA ENTREVISTA A ALCALDES (O REPRESENTANTES MUNICIPALES)**

### **Presentación**

Buenos días/tardes.

Esta entrevista se enmarca en la EVALUACIÓN FOCALIZADA DE ÁMBITO DEL PROGRAMA “SUBSIDIO DE ARRIENDO”, que la consultora Asesorías para el Desarrollo está llevando a cabo por encargo de la Dirección de Presupuestos, DIPRES.

La evaluación tienen como objetivo *analizar y evaluar, tanto la pertinencia y solución del problema que justifica la existencia del "Subsidio de Arriendo" en el contexto de la política pública habitacional, así como la estrategia de intervención diseñada para su resolución.* Dentro de su metodología, además de realizar entrevistas a actores institucionales, expertos y usuarios, se contempla la consulta a actores municipales, con el fin de recoger su visión sobre el programa, y levantar recomendaciones.

La entrevista durará alrededor de 45 minutos, y se utiliza una pauta de preguntas respecto a las cuales no hay respuestas correctas o incorrectas.

Le agradecemos de antemano la información que nos pueda brindar, la que será de especial utilidad para completar el panorama de visiones desde distintos actores.

1. ¿Cuál es la principal problemática habitacional de la comuna?
2. ¿Conoce Ud. el Subsidio de Arriendo?
3. ¿Qué beneficios distinguiría Ud. en el subsidio de arriendo, para resolver los problemas habitacionales de la comuna?
4. ¿En qué medida el Subsidio de arriendo responde a la problemática de la comuna? ¿Por qué?
5. ¿Cuál es el rol del municipio en relación al programa?
6. Indagar:
  - ¿contribuyen a la difusión del programa? ¿cómo?
  - ¿prestán asistencia técnica a las personas para la postulación al subsidio y/ o para la búsqueda de una propiedad para arrendar? ¿cómo?

- ¿prestan alguna asistencia técnica a los arrendadores (por ejemplo, aglutinando la oferta de propiedades en arriendo)?
- 7. ¿Cómo evalúa el proceso de postulación?
- 8. ¿Cómo evalúa el proceso de implementación?
- 9. El programa pretende responder a las necesidades de grupos familiares de bajos ingresos, que necesitan prioritariamente el acceso a una solución habitacional que se adecúe a los cambios laborales y de crecimiento del grupo familiar. También busca responder a las necesidades habitacionales de adultos mayores. A su juicio, el programa ¿contribuye al logro de esos objetivos?
- 10. ¿Qué sugiere para adecuar la oferta del programa a las necesidades de la población objetivo?

## Anexo N°4: Entrevistas Realizadas

### a) Actores Clave para el Programa Subsidio de Arriendo

<i>Nivel</i>	<i>Nombre</i>	<i>División MINVU/ SERVIU</i>	<i>Rol en el programa (Cargo)</i>
Central	Claudia Castillo	DPH	Jefa del Depto. de Gestión Habitacional (Jefa Depto. Atención Sectores Medios)
	Francisca Rojas	DPH	Encargada del Programa de Subsidio de Arriendo
	Karen Rivera	DPH	Profesional de apoyo del Programa de Subsidio de Arriendo
	Fabián Catalán	DINFO	Encargado equipo Subsidio de Arriendo
	Mónica Merino	DIFIN	Analista Departamento Planificación y Control de Gestión
SERVIU RM	Francisca Gálvez	SERVIU RM	Encargada de Subdepartamento de Aplicación, equipo de arriendo y albergues.
	Karen Jalil	SERVIU RM	Encargada Subdepartamento de subsidios de adquisición de vivienda (responsable de postulación al programa)
	Sandra Álvarez de la Rosa	SERVIU RM	Coordinadora del programa
	Catalina Mass	SERVIU RM	Subdepartamento de Aplicación (validación de contratos de arriendo)

### b) Expertos en Política Habitacional

<i>Expertos en política habitacional</i>	<i>Fecha de Entrevista</i>
<b>Sonia Tschorne</b> , arquitecta, Ex-Ministra de Vivienda y Urbanismo.	10/09/2018
<b>Jose Manuel Cortinez</b> , arquitecto, ex Sub-Secretario de Vivienda y Urbanismo	13/09/2018
<b>Verónica Serrano o José Pedro Campos</b> , Presidenta y Secretario Ejecutivo del Instituto de la Construcción	Verónica Serrano entrevistada 13/09/2018
<b>Jorge Larenas o Ricardo Tapia</b> del Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, FAU, U. de Chile	Ricardo Tapia entrevistado 14/09/2018
<b>Rubén Sepúlveda</b> , arquitecto del Departamento de Arquitectura de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile, ex Director del Instituto de la Vivienda	Entrevistado 14/09/2018
<b>Slaven Razmilic</b> , Académico sobre economía urbana y	10/10/2018

desigualdad en la ciudad en la Escuela de Gobierno y el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile y en la de Escuela de Gobierno de la Universidad Adolfo Ibáñez. Ex Jefe de Estudios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo entre 2010 y 2011 y Director del Observatorio Habitacional del mismo ministerio entre 2006 y 2008.	
Rogelio González, Integrante del <b>Comité de Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción</b>	12/11/2018
<b>David Ireland</b> , Director de World Habitat, <a href="https://www.world-habitat.org/es/acerca-de-la-bshf/quienes-somos/">https://www.world-habitat.org/es/acerca-de-la-bshf/quienes-somos/</a>	Envía respuesta a pauta de entrevista el 20/11/2018

### c) Municipios

	<i>Fecha de Entrevista</i>
Luis Valdivieso, Programa de Revitalización de Santiago del Municipio de Santiago	11/10/2018
Evelyn Valenzuela, Encargada de Vivienda de la Municipalidad de Recoleta	13/11/2018

### d) Fechas de reuniones con DIPRES y MINVU

<i>Reunión/Entrevista</i>	<i>Participantes</i>	<i>Fecha</i>
Reunión de inicio de la evaluación	- DIPRES, - Equipo Evaluador	30/07/2018
Reunión de presentación de la propuesta ante MINVU	- MINVU, - DIPRES, - Equipo Evaluador	06/08/2018
Reunión de análisis de la base de datos del programa	- Mónica Merino (Analista de Planificación) y Karen Rivera (Programa Subsidio de Arriendo, DPH) (MINVU), - Carolina Guerra y Carola Mansilla (Equipo Evaluador)	11/09/2018
Entrevista a Claudia Castillo, actor clave MINVU	- Claudia Castillo Jefa Departamento de Atención de Sectores Medios DPH MINVU, - Consuelo Valderrama y Carola Mansilla (Equipo Evaluador)	14/09/2018
Entrevista a Francisca Rojas y Karen Rivera	- Francisca Rojas y Karen Rivera (MINVU), - Carolina Guerra, Consuelo Valderrama y Carola Mansilla (Equipo Evaluador)	20/09/2018
Entrevista a equipo SERVIU	- SERVIU, Karin Jalil, Encargada Subdepartamento de Postulación de Adquisición	27/09/2018

	<p>de Viviendas, Sandra Álvarez de la Rosa, Coordinadora del Programa de Arriendo, Francisca Gálvez, Encargada Departamento de Aplicación, Equipo de Arriendos y albergues, Catalina Maass, encargada de validación de contratos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viviana Fernández, Carolina Guerra y Consuelo Valderrama (Equipo evaluador)</li> </ul>	
Entrevista DINFO, actor clave MINVU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fabián Catalán, Jefe de Proyectos, Encargado de Desarrollo de la DINFO, Karen Rivera, Arquitecta, Programa Subsidio de Arriendo, División Política Habitacional (DPH), Francisca Rojas, Mónica Merino, Analista del Departamento de Planificación y Control de Gestión DIFIN</li> <li>- Carolina Guerra (Equipo Evaluador)</li> </ul>	02/10/2018
Reunión revisión de comentarios informe de avance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DIPRES,</li> <li>- Equipo Evaluador</li> </ul>	octubre/2018

## Anexo N°5: Revisión Documental

### a) Normativa del Programa

Norma	Fecha	Contenido
Decreto Supremo N°52	22.11.2013	<p><u>Reglamento del Programa Subsidio de Arriendo de Vivienda.</u> Considera aspectos tales como:</p> <p>(1) <u>Disposiciones generales:</u> definiciones que se usan en este programa.</p> <p>(2) <u>El subsidio:</u> en qué consiste, aplicación, delimitación, monto del subsidio y su permanencia; vivienda objeto del programa, características que debe cumplir; llamados a postulación, nacionales, territoriales, y especiales, y asignaciones directas; postulación al subsidio, requisitos y antecedentes para postular; selección de beneficiarios, factores de puntaje de postulación; apelaciones y sustituciones de los postulantes; vigencia del subsidio; visitas, fiscalizaciones e infracciones.</p> <p>(3) <u>El contrato de arrendamiento:</u> requisitos de los arrendadores, el contrato tipo de arriendo, cláusulas obligatorias, normas aplicables al contrato, renta de arrendamiento, aplicación del subsidio, firma y exigencias del contrato, etc.</p> <p>(4) <u>Pago del subsidio,</u> mecanismo del pago del subsidio, y gastos operacionales.</p> <p>(5) <u>Egreso y postulaciones a otros programas de vivienda.</u></p>
Resolución Exenta N°9322	18.12.2013	<u>Llamado a postulación nacional,</u> con 5.000 cupos con distribución regional
Resolución Exenta N°8834	19.12.2013	<p>Establece <u>condiciones de postulación y aplicación</u> del Programa Subsidio de Arriendo a la Vivienda. En particular:</p> <p>(1) El Núcleo Familiar postulante deberá tener un ingreso mínimo mensual promedio de 7UF y máximo de 25 UF.</p> <p>(2) Establece puntaje de vulnerabilidad social: "El puntaje de la Ficha de Protección Social del Núcleo Familiar postulante no podrá exceder de 13.484 puntos" (luego cambia a porcentaje de vulnerabilidad de acuerdo a RSH).</p>
Resolución N°141	04.03.2014	<u>Rectifica el D.S. N°52,</u> reemplazando el encabezamiento: "Apruébase el siguiente Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda:", por: "Primero: Apruébase el siguiente Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda:".
Circular N°20	18.06.2014	<u>Aclara diversas materias relativas al Programa Subsidio de Arriendo:</u> acreditación de la recepción municipal de la vivienda; visita del Serviu a la vivienda arrendada; asignaciones directas; comunidades hereditarias; pagos indebidos, y renunciaciones de beneficiarios que no han aplicado el subsidio.
Resolución Exenta N°5226	28.08.2014	<u>Llamado a postulación nacional,</u> con 4.900 cupos con distribución regional

Norma	Fecha	Contenido
Resolución Exenta N°4855	10.10.2014	<u>Modifica R.E. N°8834,</u> (1) Cambia la palabra “grupo” por “núcleo”. (2) Baja ingreso mínimo mensual a 7UF (era 8UF). (3) Y se agrega: "Por cada integrante del <i>núcleo</i> familiar que exceda de tres, el ingreso máximo mensual del grupo familiar se incrementará en 8UF. El ingreso mensual del núcleo familiar corresponderá al ingreso bruto menos los descuentos legales."
Resolución Exenta N°2472	18.04.2015	Llama a <u>postulación nacional en condiciones especiales:</u> (1) Amplía rango de edad de los postulantes, para mayores de 18 años al momento de postular y no mayores de 35 años en el año calendario del llamado. (2) Para postulantes de nacionalidad extranjera, se solicita Cédula de Identidad vigente (no se pide permanencia definitiva de al menos 5 años). (3) Contar el postulante o su cónyuge con el ahorro mínimo de 4 UF, al día de la postulación, en alguno de los instrumentos señalados en el Artículo 17 del D.S. N°52. (4) Se consideran <u>3.000 subsidios para este llamado</u> , sin distribución regional. (5) El monto mensual de la renta de arrendamiento que se podrá acordar en los contratos que se celebren por los beneficiarios de este llamado en todo el país, no podrá superar las 8,6 UF, a excepción de los contratos que se celebren en las comunas de Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Coyhaique, Aysén y Punta Arenas, en que el monto de la renta de arrendamiento podrá ser de hasta 10 UF.
Circular N°12	05.05.2015	<u>Explica el llamado nacional en condiciones especiales de la R.E N°2472.</u>
Decreto N°32	16.12.2015	<u>Modifica D.S. N°52.</u> Las principales modificaciones son: (1) Incorpora definiciones de beneficiado o beneficiario y contrato activo. (2) Se elimina el concepto de “familias jóvenes” y sólo se habla de “familias” (art. 2°). Además, se elimina tope de 30 años para postular (art 16°). (3) Para postulantes extranjeros se elimina requisito de tener permanencia definitiva en el país de al menos 5 años, y solamente se exige contar con cédula de identidad para extranjeros (art. 16°). (4) Se establece el monto total del subsidio en 170UF a ser descontado en cuotas mensuales, lo que cambia respecto de los montos anteriores que eran fijos y por un periodo de meses. Además, el monto mensual del subsidio no debe ser superior a 6UF (art. 5°). (5) Se incrementa en monto del arriendo de 11UF a 13UF (art. 8°). (6) Se levanta impedimento para postular respecto de los adultos mayores de 60 años que no cuenten con Núcleo Familiar (art. 21°, 22° y 25°).

Norma	Fecha	Contenido				
		(7) Respecto a la extinción del subsidio, se agrega la causal: “si transcurrieren 8 años, contados desde la fecha de publicación de la nómina de seleccionados” (art 32°). (8) Se incorpora el subsidio adicional para gastos operacionales de 3UF máximo (art. 50° bis). (9) Y otras modificaciones orientadas a especificar detalles operacionales del subsidio.				
Resolución Exenta N°450	25.01.2016	Llamado a postulación nacional, con <u>10.200 cupos</u> con distribución regional				
Resolución Exenta N°451	25.01.2016	Establece que el <u>monto del subsidio adicional</u> que obtiene el beneficiario del Programa subsidio de Arriendo, es de 1UF, que está destinada a financiar, por contrato de arriendo activado, los gastos incurridos en la obtención de: copia del contrato tipo de arrendamiento firmado ante notario y copia del certificado de recepción municipal, certificado de dominio vigente y certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones e interdicciones del inmueble objeto del contrato.				
Resolución Exenta N°453	25.01.2016	Establece que el <u>monto mensual del subsidio</u> del Programa Subsidio de Arriendo es de 3UF, salvo en las comunas de Arica, Iquique, Antofagasta, Calama, Copiapó, Coyhaique, Aysén y Punta Arenas, en donde es de 3,5UF.				
Circular N°9	01.03.2016	Explica mecanismo de acreditación de los <u>ingresos necesarios para postular</u> al Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda.				
Decreto N°59	21.03.2016	Modifica D.S. N°52, asignando un puntaje adicional de 40 puntos a <u>funcionarios de Gendarmería de Chile</u> , sus cónyuges o convivientes civiles. Este puntaje surge por una solicitud del Servicio de Gendarmería, contribuyendo a resolver el problema de cambios de ciudad, por destinación o traslado de sus funcionarios.				
Resolución Exenta N°1272	25.02.2016	Modifica R.E. N°8834, reemplazando el Resuelvo 2°, por lo siguiente: “el <u>núcleo familiar postulante</u> deberá pertenecer al 70% más vulnerable de la población nacional, de conformidad con la información que se obtenga por aplicación del instrumento de caracterización socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la Ley N°20.379”.				
Resolución Exenta N°7015	74.10.2016	<u>Llamado a postulación en condiciones especiales para adultos mayores de 60 años</u> , con 795 cupos a repartir en las regiones de O’Higgins (153 cupos), Biobío (405), y La Araucanía (237). Este llamado considera el levantamiento de algunos requisitos del D.S. N°52., agrega factores de puntaje, y cambia montos del subsidio.				
Resolución Exenta N°1543	23.02.2017	Modifica R.E. N°8834 solamente en lo relativo al <u>puntaje de vulnerabilidad social</u> de la postulación al subsidio. Esto ya que deja de estar vigente la FPS y pasa a regir el RSH.  <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">Porcentaje de Vulnerabilidad</td> <td style="text-align: center;">Puntaje de Vulnerabilidad Social</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Dentro del 40% (más vulnerable)</td> <td style="text-align: center;">180 puntos</td> </tr> </table>	Porcentaje de Vulnerabilidad	Puntaje de Vulnerabilidad Social	Dentro del 40% (más vulnerable)	180 puntos
Porcentaje de Vulnerabilidad	Puntaje de Vulnerabilidad Social					
Dentro del 40% (más vulnerable)	180 puntos					

Norma	Fecha	Contenido
		<p>Sobre el 40% y hasta el 50%      135 puntos</p> <p>Sobre el 50% y hasta el 60%      90 puntos</p> <p>Sobre el 60% y hasta el 70%      45 puntos</p>
Resolución Exenta N°1555	24.02.2017	<u>Llamado a postulación nacional</u> , con 8.000 cupos con distribución regional.
Resolución Exenta N°4524	10.04.2017	<u>Llamado a postulación en condiciones especiales para adultos mayores</u> de 60 años, con 1.191 cupos a nivel nacional. Este llamado considera el levantamiento de algunos requisitos del D.S. N°52., agrega factores de puntaje, y cambia montos del subsidio.
Resolución Exenta N°7235	07.06.2017	Deroga R.E. N°453 de 2016 y establece nueva escala del valor mensual del subsidio. Señala que el <u>monto mensual del subsidio</u> a pagar según el valor de la renta de arrendamiento aplicable en la comuna que se ubica la vivienda arrendada es de 3UF en todas las comunas del país, y en aquellas en que el valor de la renta es "superior", es de 3,5UF, sin especificar ciudades específicas. Esto se hace con el propósito de actualizar y flexibilizar la aplicación del valor mensual del subsidio, a fin de hacerlo aplicable a los distintos llamados que se realicen.
Decreto N°22	21.06.2017	<p>En su Artículo 3° modifica D.S. N°52 en lo siguiente:</p> <p>(1) Instrumento de Caracterización Socioeconómica: corresponde al instrumento de caracterización socioeconómica a que se refiere el artículo 5° de la ley N°20.379.</p> <p>(2) Incorpora el Sistema de Información Territorial de la Demanda.</p> <p>(3) Se reemplaza la frase "hasta el tercer quintil de vulnerabilidad o su equivalente de acuerdo al Instrumento de Caracterización Socioeconómica vigente" (FPS )por: "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." (RSH).</p> <p>(4) Se agrega el poder establecer un factor multiplicador que ajuste el monto del subsidio único y total, el cual representará las variaciones en el precio de las rentas de arrendamiento conforme a la localización y a otros elementos.</p> <p>(5) Respecto a los llamados especiales, se indica que el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a postulación en condiciones especiales. Dicha resolución establecerá requisitos, condiciones, exigencias e impedimentos que serán obligatorios para participar en el llamado y/o requisitos, condiciones, exigencias e impedimentos que podrán ser eximidos, liberados o modificados. Los recursos que se destinen a estos llamados</p>

Norma	Fecha	Contenido
		<p>no podrán exceder del 50% de los correspondientes al respectivo programa anual (antes era de 25%).</p> <p>(6) Respecto a las asignaciones directas, se podrá reservar hasta un 15% para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros, debidamente calificados por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, o para la atención de los damnificados como consecuencia de sismos o catástrofes de zonas que el Ministerio del Interior declare como afectadas por tales catástrofes.</p> <p>(7) En cuanto a la postulación a los Programas Habitacionales de adquisición o construcción de viviendas, el titular del beneficio o cualquier miembro de su Núcleo Familiar podrá postular a los Programas Habitacionales de adquisición o construcción de viviendas sin necesidad de egresar del Programa de Arriendo de Viviendas e igualmente una vez egresado de éste.</p>

#### b) Documentos Elaboración MINVU del Programa

Nombre	Fecha/Año	Contenido
Revisión de Experiencias Extranjeras de Políticas de Arriendo	2013	Documento elaborado por CEHU que presenta diversas experiencias extranjeras de programas de arriendo de vivienda.
Minuta Revisión de Contratos en el SERVIU, Programa de Apoyo al Arriendo	2014	Minuta que explica presentación de contrato de arriendo a SERVIU
El Comienzo del Programa Subsidio de Arriendo D.S. N°52	Julio 2015 (1)	Documento Elaborado por Álvaro Valdés que da cuenta de los orígenes del programa.
Propuesta Plan Estratégico Programa Subsidio de Arriendo Mediano Plazo	Julio 2015 (2)	Documento Elaborado por Álvaro Valdés que da cuenta de distintos aspectos del origen del programa.
Encuesta de Satisfacción de Postulantes al Programa Subsidio de Arriendo 2015	Agosto 2015	Informe Elaborado por CEHU que analiza resultados de encuesta de satisfacción de los postulantes al subsidio de arriendo del año 2015.
Estimación y Análisis de Precios de Arriendo Residencial para las Capitales Regionales (Informe Ejecutivo)	Julio 2016	Estudio contratado por MINVU y llevado a cabo por Pablo Trivelli y Cía Ltda., que analiza los precios de arriendo de vivienda en capitales regionales.
Estimación y Análisis de Precios de Arriendo Residencial para las Capitales Regionales (Informe Final)	Julio 2016	Estudio contratado por MINVU y llevado a cabo por Pablo Trivelli y Cía Ltda., que analiza los precios de arriendo de vivienda en capitales regionales.
Encuesta de Satisfacción de Postulantes al Programa Subsidio de Arriendo 2016	Agosto 2016	Informe Elaborado por CEHU que analiza resultados de encuesta de satisfacción de los postulantes al subsidio de arriendo del año 2016.

<b>Nombre</b>	<b>Fecha/Año</b>	<b>Contenido</b>
Encuesta a Beneficiarios Subsidio D. S. N°52	Septiembre 2016	Informe Elaborado por CEHU que analiza resultados de encuesta de beneficiarios del subsidio de arriendo del año 2016.
Resumen Ejecutivo Seminario Subsidio de Arriendo 2016	2016	Resumen resultados seminario
Avances en la Implementación de la Política de Arriendo	Junio 2017	Presentación del programa que contiene nuevas iniciativas en implementación, modificaciones y desafíos del programa.
Programa Subsidio Arriendo Llamado Regular 2017	Junio 2017	Presentación (Power Point) que explica funcionamiento del llamado regular 2017 y operatoria general del programa
Encuesta de Satisfacción de Postulantes al Programa Subsidio de Arriendo 2017	Agosto 2017	Informe Elaborado por CEHU que analiza resultados de encuesta de satisfacción de los postulantes al subsidio de arriendo del año 2017.
Minuta Sobre Aplicación del Programa de Arriendo de Vivienda	Octubre 2017	Minuta donde se cuantifica la aplicación del subsidio.
Ficha BIPS	2017	Ficha del Banco Integrado de Proyectos Sociales del Ministerio de Desarrollo Social del programa.
Minuta Selección Mes de Octubre del Programa de Arriendo de Vivienda	2017	Análisis de postulantes y seleccionados (beneficiarios) del llamado de octubre 2017.
Encuesta de Satisfacción a Postulantes, Postulación Presencial	2017	Cuestionario de la encuesta.
Encuesta de Satisfacción a Postulantes, Postulación a través de la Página Web de Postulación	2017	Cuestionario de la encuesta.
Minuta Programa de Arriendo D.S. N°52 (V.y U.), de 2013	Enero 2018	Minuta elaborada por MINVU que contiene: principales modificaciones en la normativa que ha tenido el programa; cuantificación de postulantes, beneficiarios y subsidios aplicados entre 2014-2017; explicación de la denominada Glosa 3; y desafíos del programa.
Programa de Arriendo	Julio 2018	Presentación del programa (Power Point) utilizada en seminario del programa

CEHU: Centro de Estudios Habitacionales y Urbanos.

### c) Otros documentos elaboración MINVU

<b>Nombre</b>	<b>Fecha</b>	<b>Contenido</b>
Balances de Gestión Integral Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo	Años 2014, 2015, 2016 y 2017	Informes de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo que dan cuenta de la gestión anual de la institución.
Definiciones Estratégicas Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo 2014-2017	Años 2014, 2015, 2016 y 2017	Definiciones estratégicas de la institución.
Ejecuciones presupuestarias subsecretaría de Vivienda y Urbanismo	Años 2014, 2015, 2016 y 2017	Presupuesto inicial, presupuesto vigente y gasto devengado del

Nombre	Fecha	Contenido
y Servicios de Vivienda y Urbanización Regionales.		Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Fuente <a href="http://www.dipres.cl">www.dipres.cl</a>
Déficit Habitacional CASEN 2017, análisis Previo de Resultados	Octubre 2018	Elaborado por CEHU, analiza los resultados de la Encuesta CASEN 2018 en cuanto a vivienda.

#### a) Otros documentos

Nombre	Autor	Fecha/Año	Contenido
Gasto Público en Vivienda	Rodríguez, Jorge, Juan Andrés Roeschmann, Antonio Garrido y Carla Vanelli	2006	Análisis de las políticas públicas en vivienda y su gasto público.
Subsidio al arriendo: primeros resultados y pasos a seguir. Documento Propuestas de Política Pública. Centro de Estudios Públicos	Slaven Razmilic	2015	Serie Propuestas de Política Pública N°6, Marzo 2015.
“Chao Suegra”: El subsidio de arriendo, los efectos en la movilidad y localización residencial de sus beneficiados en el Sistema Urbano Metropolitano de Santiago (2014-2015)	Cristóbal Díaz	2015	Principales resultados de Tesis presentada para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano
¿Arrendar o comprar? Un análisis empírico de los factores que determinan la decisión de compra o arriendo de la vivienda.	Desormeaux, Daniela	2005	
Los altos costos del arriendo: Aproximaciones a la nueva Vulnerabilidad habitacional en Chile, en Revista CIS N°23	Flores, Pablo		
Diez mitos que debilitan la política de vivienda en Latinoamérica.	Gilbert, Alan	2011	
Principales desafíos de la política habitacional en Chile [artículos de revistas]. Publicado en: <u>En Concreto</u> , v.11: no.123, p. 88	Chamorro D., Claudia	2013	
Vivienda Colectiva en arriendo de interés social, Memoria de Título de Arquitectura	Matamala, Nicolas		
Subsidio de Arriendo, Primer llamado 2014, Seminario de Investigación, Quinto Año de	Matamala, Nicolas	2014	

<b>Nombre</b>	<b>Autor</b>	<b>Fecha/Año</b>	<b>Contenido</b>
Arquitectura, FAU, Universidad de Chile.			
Programa de subsidio de arriendo de viviendas [artículos de revistas]. <u>Publicado en: En Concreto,</u> <u>v.12: no.132, p. 96</u>	Chamorro D., Claudia	2014	
Programa de Subsidio al Arriendo, Seminario de Investigación V año, Arquitectura.	Torres, Sebastian	2015	

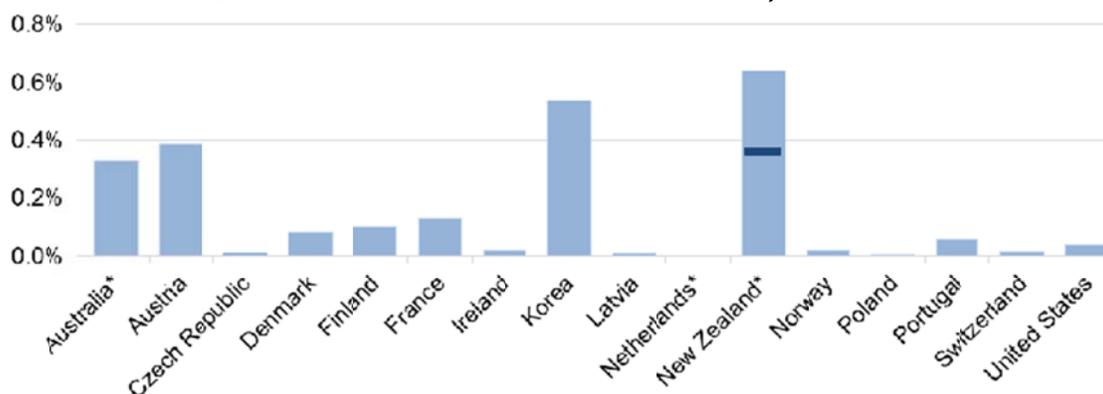
## Anexo N°6: Análisis de la situación de arriendo en Chile en el contexto de la OCDE

En Europa, si bien aún es mayoritaria la población propietaria de sus viviendas, con la crisis económica del año 2007-2008 las viviendas que son habitadas por arrendatarios han aumentado. En efecto, los datos de EU-SILC<sup>139</sup> muestran un aumento en los arrendatarios y una disminución de los propietarios entre los años 2007 al 2015 en los países de la Unión Europea (EU). Dentro de este contexto, según el Cuestionario de Vivienda Social y Asequible de la OECD el 36% de los encuestados señalan sentirse abrumados con los altos costos de las viviendas (EU-SILC 2012). Esto constituye un aumento del 18% desde la recesión el año 2007. El pago de una vivienda, ya sea a través de dividendos o arriendos mensuales, constituye uno de los costos más caros en los presupuestos de los hogares de las familias de bajos ingresos en los países miembros de la OECD. Es decir más del 40% de los ingresos está destinado al pago de vivienda<sup>140</sup>.

Sobre lo anterior, cabe destacar que en los últimos diez años se han fomentado acciones y estrategias nuevas en políticas de arriendo orientadas a expandir y consolidar la oferta de arriendos a través de subvenciones a inmobiliarias y constructoras, en conjunto con estrategias de mejoramiento y renovación de la oferta existente. Dentro de los países de la OECD con mayor porcentaje del PIB que va destinado al subsidio de arriendos se encuentran Australia, Nueva Zelanda, Austria y Corea.

**Ilustración N°16: Apoyo para viviendas de alquiler social en países seleccionados de la OCDE.**

**Gasto del Gobierno central como % del GDP, 2012-2013**



Fuente: Salvi del Pero, A., et al. (2016)

<sup>139</sup> Estadísticas de la UE Sobre la renta y las Condiciones de Vida, abreviado como EU-SILC.

<sup>140</sup> Salvi del Pero, A. et al. (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

En concreto, el aporte del gobierno a subsidios de arriendo, se realiza a través de transferencias directas desde el Estado. Las estrategias que se utilizan para realizar este aporte estatal en los países de la OCDE al igual que en la Unión Europea, se orientan principalmente a la provisión de subsidios de arriendo de vivienda sociales, por medio de transferencias a las autoridades locales para la construcción y disposición de viviendas de alquiler social. El apoyo a organizaciones no gubernamentales es a través de subsidios, que se puede dar en distintas modalidades tales como: concesiones, préstamos de instituciones públicas de crédito, deducciones de impuestos entre otras.

En general los proveedores de viviendas sociales, sean privados o gubernamentales, pueden beneficiarse de una serie de subsidios implícitos que incluyen: exención de impuestos sobre la propiedad, suelo y el IVA sobre el costo de la construcción; acceso a suelo por debajo de los precios de mercado y a través del sistema de planificación, en la medida que las autoridades piden a los promotores privados asignar una proporción de las viviendas como unidades asequibles que se venden a las asociaciones de vivienda. El aporte estatal a las viviendas sociales de alquiler generalmente incluye subsidios directos entregados a los inquilinos de viviendas sociales<sup>141</sup>.

Por otra parte, los beneficiarios de los subsidios de viviendas sociales son variados en los países de la OECD. La población objetivo difiere significativamente según el país, por ejemplo, en algunos países está abierto a un rango más amplio de la población y los arrendatarios con subsidio son considerados iguales a los que no tienen este aporte del gobierno; mientras que en otros países está dirigido a una población objetivo que no tiene la capacidad de acceder a una vivienda en el mercado inmobiliario<sup>142</sup>.

A pesar de los criterios de la población objetivo, los hogares de bajos ingresos son los que acceden a los subsidios de arriendo y son arrendatarios de viviendas sociales. Según datos de la Encuesta a Hogares, los primeros dos quintiles de la distribución de ingresos constituyen el 62% de los arrendatarios de viviendas sociales en los países de la OECD. Solo en Grecia, Austria y República Checa más de la mitad de los arrendatarios de viviendas sociales son parte del tercer quintil en la distribución de ingresos.

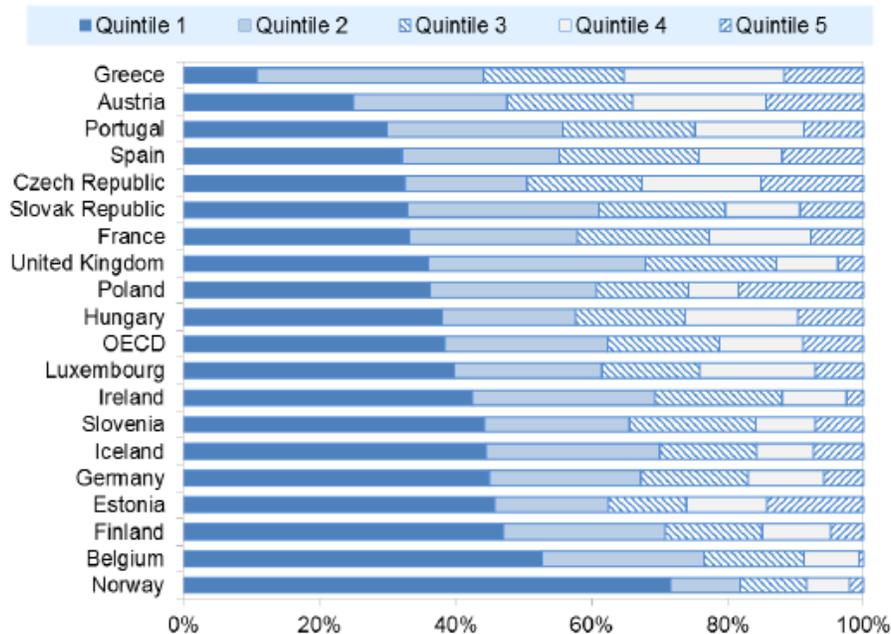
---

<sup>141</sup> Salvi del Pero, A. et al. (2016), "Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries", OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris. <http://dx.doi.org/10.1787/5jm3p5gl4djd-en>

<sup>142</sup> En Dinamarca y Suecia, todos los hogares pueden postular a un subsidio de arriendo, sin importar el quintil al que pertenezca el hogar. En Austria y Holanda existen criterios de postulación, pero son amplios, ya que el 80% de los hogares califica para un subsidio de arriendo Austria, mientras que el 40% en Holanda. En países como Estados Unidos, Francia, Japón, Canadá, Nueva Zelanda, el límite de ingresos por hogar para la postulación está por sobre los ingresos promedios de cada país.

**Ilustración N°17: Distribución del ingreso de arrendatarios de viviendas de alquiler social en países seleccionados de la OCDE.**

**Porcentaje de hogares en viviendas de alquiler social por quintil de ingreso.**



Source: OECD calculations based on the following household surveys: EU Survey of Income and Living Conditions (SILC) 2010-2012.

Fuente: Salvi del Pero, A., et al. (2016)

Además, cabe destacar que, los arrendatarios que acceden a viviendas sociales no tienen movilidad social, y, por ende, pueden ser inquilinos de viviendas sociales a lo largo de sus vidas, incluso se puede hacer una transferencia generacional. Es decir, no existe un incentivo para que las familias se muden a otro tipo de viviendas, incluso si sus condiciones materiales han cambiado. Esto contribuye a que las listas de espera en algunos países, como es el caso de ciudades en Estados Unidos sean largas, incluso hasta 10 años para algunas familias.

Por otra parte, la Comisión Asesora de Estudios Habitacionales y Urbanos (2013) analiza programas de 9 países miembros de OCDE, y compara sus características en lo relativo a tipo de transferencia, tipo de beneficiario, disposición de recursos, requisitos para la elegibilidad y porcentaje de cobertura en relación al número de hogares del país.

Para ello, se seleccionó el programa de alquiler en los Estados Unidos, ya que tiene similitud con el chileno, puesto que sirvió de modelo para el diseño del Programa de Arriendo regulado por el D.S N°52; y está orientado a un principio de entrega de aporte a familias calificadas. No obstante, el modelo general de arriendo público cuenta, para su funcionamiento, con una serie de mecanismos de incentivo a la oferta de vivienda social, que de acuerdo al CEHU, permite que se implemente de mejor manera.

Cabe destacar que los subsidios de arriendo en Estados Unidos son administrados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). Existen 3

tipos de asistencia federal para el arriendo a través del HUD, perteneciente al Ministerio de Vivienda, que apoya a cerca de cinco millones de familias en condición de vulnerabilidad<sup>143</sup>.

Los 3 principales instrumentos de arriendo son el “cupón para alquiler” (sistema de *voucher*), la vivienda pública de propiedad estatal y el subsidio a los oferentes que destinan parte de sus construcciones a viviendas económicas en arriendo. El gobierno federal organiza y distribuye el beneficio, y los gobiernos estatales administran su ejecución<sup>144</sup>.

Dentro de los incentivos que se entregan para fomentar la vivienda social se encuentra el Low Income Housing Tax Credit (LIHTC), estímulos tributarios para las familias de bajos ingresos. Este es un crédito a modo de rebaja de impuestos federales a las inmobiliarias para la construcción de viviendas sociales. Es decir, deben destinar una cierta cantidad de unidades de su edificio para que familias puedan utilizar el subsidio de arriendo que entrega el gobierno. Los créditos fiscales se emiten anualmente durante los primeros 10 años después que las unidades subvencionadas están ocupadas. El crédito fiscal anual es de alrededor del 9% del costo depreciable de nueva construcción o renovación (o 4% del costo de una compra).

Las viviendas que se construyen deben ser arrendadas a familias de ingresos bajos y medios por lapsos de al menos 15 años y con un alquiler que es por lo general un 15% por debajo del precio de referencia de mercado en las áreas metropolitanas. Los desarrolladores inmobiliarios que financian construcciones con esta modalidad son generalmente corporaciones de desarrollo comunitario sin fines de lucro o constructoras especializadas en viviendas de bajos ingresos y moderados, aproximadamente el 90% del total de viviendas de alquiler público se genera por medio de aportes de LIHTC.

Finalmente, se sintetizan los resultados de la consultoría *Política de vivienda en Chile. Estudio de caso sobre dos Programas de Vivienda para familias de bajos ingresos*, en cargada desde OECD Abril 2015.

El informe final de la consultoría, constata que el mercado de alquiler privado es menor que en la mayoría del resto de los países miembros de la OCDE y no hay viviendas sociales de alquiler, como se muestra en el cuadro resumen en Anexo. Por otra parte, la proporción de familias que viven en viviendas de alquiler disminuyó en Chile durante la última década - en un momento en que fue en aumento en muchos países de América Latina (BID, 2014), probablemente ha contribuido a este resultado el “sesgo a favor de la propiedad de vivienda en la política de vivienda” (OCDE 2012).

El mercado de alquiler en Chile también se caracteriza por un alto grado de informalidad, como ya se advirtió: el 40% de las viviendas de alquiler en Chile se arrienda sin un contrato (CASEN 2011). La informalidad tiende a concentrarse en los hogares de bajos ingresos, el 56% de los hogares arrendatarios en el quintil uno de la distribución del ingreso tiene un arrendamiento informal.

---

<sup>143</sup> Díaz, Cristóbal. (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 (2014-2015). Tesis presentada para obtener el grado de Magíster en Desarrollo Urbano

<sup>144</sup> *ibid.*

En muchos países de la OCDE, las viviendas sociales de alquiler son una forma importante de apoyo al acceso a la vivienda, especialmente para los grupos de bajos ingresos, esta oferta está compuesta fundamentalmente de alojamiento de alquiler de acuerdo a las normas específicas de los mecanismos de mercado (OCDE 2015, en prensa). En la mayoría de los países de la OCDE los principales proveedores de viviendas sociales de alquiler son (en su mayoría empresas municipales o municipios) públicos y organizaciones sin fines de lucro. En algunos países - como Alemania, Irlanda y los Estados Unidos - la vivienda social de alquiler también es proporcionada por las empresas privadas (OCDE 2015, en prensa). El papel de los proveedores sin fines de lucro y con fines de lucro se ha ido incrementando con el tiempo, lo que refleja tanto las limitaciones presupuestarias y el descontento con los resultados anteriores en algunos países (Maclennan y Más 1997).

Las posibles acciones para fortalecer el apoyo al arriendo de vivienda, actualmente regulados por D.S.52, son:

- Considerar el proveer subsidios a la oferta para apoyar el desarrollo del mercado de la vivienda de alquiler de Chile.
- Apoyar el desarrollo de un sector de la vivienda de alquiler social para mejorar el acceso a la vivienda para los hogares vulnerables.
- Ampliación de apoyo a los hogares encabezados por adultos mayores de 30 años.
- Supervisar el requisito formal de ingreso mínimo D.S.52, entender si el grupo objetivo se identifica correctamente.

## Anexo N°7: Experiencias Internacionales de Programas de Subsidio de Arriendo

### 1. Subsidio Condicionamiento de Arrendamiento en el Distrito Capital Bogotá<sup>145</sup>

<b>País:</b> Colombia
<b>Instituciones Responsables</b> Secretaría Distrital del Hábitat – Alcaldía Mayor de Bogotá
<b>Problema que da origen:</b> Actos terroristas y situaciones de desastre o calamidad pública en la comunidad donde viven, lo que ha originado un desplazamiento interno de la población rural y urbana.
<b>Población objetivo:</b> Población rural o urbana que ha sufrido desplazamiento interno forzado por la violencia, por desastres naturales o atentados terroristas o cuyos ingresos son inferiores a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes
<b>Funcionamiento</b> Aporte mensual del Subsidio Distrital de Vivienda destinado a cubrir la totalidad o un porcentaje del valor del arriendo de la vivienda. por un término no superior a veinticuatro (24) meses, una solución de vivienda a título de arrendamiento, con sujeción a las condiciones establecidas en el Reglamento Operativo. Es un aporte mensual en dinero que hace el Distrito Capital a un hogar, para cubrir la totalidad o un porcentaje del valor que paga por concepto de arrendamiento de un inmueble o parte de éste, destinado a la vivienda, condicionado a que el hogar ahorre en una Cuenta de Ahorro Programado CAP o su equivalente, en una entidad previamente autorizada por la SDTH, un valor igual o superior al aportado por el Distrito Capital, con el fin de adquirir una vivienda nueva o usada. El Subsidio es del 30% del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) (Para el año 2016, el Salario Mínimo Mensual Vigente es de \$689.455 pesos colombianos, lo que equivale a \$203,10 USD). Si se prorroga el contrato, se modifica el monto según IPC. El SCA tiene una vigencia de 12 meses a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento, o menos si el hogar alcanza el cierre financiero para la adquisición de una vivienda de hasta 70 SMMLV, en los términos establecidos en el Reglamento Operativo para el otorgamiento del SDV. Si luego de los cuatro meses siguientes al vencimiento del término de aplicación del Subsidio, el hogar no ha acreditado ante la Secretaría Distrital del Hábitat los recursos propios requeridos para el cierre financiero (70 SMMVL), deberá restituir la totalidad de los recursos aportados, corregidos por la variación del IPC. A partir de la fecha de asignación, los hogares cuentan con 3 meses para que le sean aprobados los documentos requeridos para comenzar a aplicar el SCA.

<sup>145</sup> Fuentes:

1 - CEHU. Revisión de Experiencias Extranjeras de Políticas de Arriendo.

2 - Secretaría Distrital del Hábitat: Resolución 909 de 2011 "Por medio de la cual se modifica el Reglamento Operativo para el Otorgamiento del Subsidio Condicionado de Arrendamiento en el Distrito Capital adoptado por la Resolución No. 838 del 3 de septiembre de 2010".  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=43506>

## 2. Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social Urbana - Modalidad Arrendamiento<sup>146</sup>

<b>País: Colombia</b>
<b>Instituciones Responsables</b> Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda)- Cajas de Compensación Familiar –CCF - Banco Agrario de Colombia – BAC
<b>Problema que da origen</b> Actos terroristas y situaciones de desastre o calamidad pública en la comunidad donde viven. Hogares sin capacidad económica que no pueden utilizar el valor del Subsidio Familiar de Vivienda para financiar la adquisición o reparación de una solución de vivienda.
<b>Población Objetivo</b> Hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores al equivalente a 4 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV). Se entiende por hogar el conformado por los cónyuges, las uniones maritales, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional. Familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública. Personas que no han sido beneficiarios de subsidios familiares de vivienda. Lo anterior cubre los subsidios otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y Reforma Urbana –Inurbe hoy en liquidación, la Caja Agraria hoy en liquidación, el Banco Agrario, Focafé, las Cajas de Compensación Familiar y por el FOREC hoy en liquidación.
<b>Funcionamiento</b> Es una modalidad del Subsidio Familiar de Vivienda Colombiano para financiar en todo o en parte el canon de arrendamiento de una vivienda localizada en el mismo municipio si las condiciones de seguridad lo permiten o en cualquier municipio del país. El valor del Subsidio está definido de la siguiente manera: El Subsidio Familiar de Vivienda que otorga el Fondo Nacional de Vivienda – Fonvivienda, con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional que se destinen a los Concursos de Esfuerzo Territorial Nacional o Departamental, se determinará con base en el puntaje SISBEN vigente del respectivo jefe del hogar postulante. En el caso del subsidio que otorgan las Cajas de Compensación Familiar, con cargo a recursos parafiscales, dicho valor se determina conforme al nivel de ingresos del hogar. Si algún miembro del hogar está afiliado a Caja de Compensación Familiar, debe solicitar el subsidio en dicha Caja.

<sup>146</sup> <https://www.colombia.com/actualidad/tramitologia/subsidio-familiar-de-vivienda.aspx>

### 3. Alquilar se puede - Buenos Aires<sup>147</sup>

<b>País:</b> Argentina
<b>Instituciones Responsables</b> Instituto de la Vivienda Ciudad de Buenos Aires – Banco Ciudad
<b>Problema que da origen</b> Constatación de los impedimentos para arrendar formalmente para aquellos residentes que no poseen ingresos registrados o suficientes. Sumado a las cifras de déficit habitacional del 12% sobre el total de hogares que la ciudad de Buenos Aires presenta y al aumento entre 2001 y 2010 del mercado informal de alquileres, los cuales llegan a ser más costosos para los inquilinos que los alquileres tradicionales.
<b>Población Objetivo</b> Personas mayores de 18 años que residan, trabajen o estudien en la Ciudad de Buenos Aires. Los que no deben tener antecedentes financieros desfavorables. El programa trabaja con 4 grupos: <ul style="list-style-type: none"><li>- Familias jóvenes: hogares jóvenes (hasta 35 años), que residen o trabajan dentro de la Ciudad de Buenos Aires, cuyo ingreso familiar mensual está comprendido entre 1 y 5 salarios mínimos, vitales y móviles (de 1.041,14 USD a 2.602,86 USD).</li><li>- Estudiantes de todo el país (hasta 25 años), que por sus estudios universitarios o terciarios requieran instalarse en la Ciudad de Buenos Aires.</li><li>- Sectores vulnerables: hogares jóvenes (hasta 35 años), que residen o trabajan dentro de la Ciudad de Buenos Aires, cuyo ingreso familiar está comprendido entre 1 y 2 salarios mínimos vitales y móviles (entre 520,572 USD y 1.041,14 USD).</li><li>- Trabajadores con ingresos no registrados: hogares jóvenes con hijos (hasta 35 años), que residen o trabajan dentro de la Ciudad de Buenos Aires y cuyos ingresos son no registrados, podrán acceder al beneficio una vez realizado un ahorro previo de 4 meses</li></ul>
<b>Funcionamiento</b> “Alquilar se puede” es un programa del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires junto con el Banco Ciudad, que ayuda a familias jóvenes que residen o trabajan en la ciudad y a estudiantes de todo el país, a acceder a un contrato formal de alquiler dentro de la ciudad Autónoma de Buenos Aires. El modelo de solución consiste en una garantía para inquilinos provista por el Banco Ciudad, un crédito a tasa subsidiada para cubrir los gastos iniciales, un sistema de ahorro previo de 4 meses para beneficiarios con ingresos no registrados, un subsidio parcial del alquiler para aquellos que cumplen ciertos criterios y una capacitación gratuita por parte de Hábitat para la Humanidad Argentina. Las personas postulantes y que cumplan con los requisitos deberán inscribirse en la página web <a href="https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquilarsepuede/">https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquilarsepuede/</a> , completar una solicitud y declaración jurada, y obtener un puntaje por arriba del puntaje de corte. En caso de ser seleccionado presentarse en el Instituto de Vivienda de la Ciudad (I.V.C.) para entregar la documentación que respalde lo declarado en la solicitud. En caso de ser seleccionado, si el postulante tiene ingresos no registrados deberá cumplir con el esquema de ahorro previo o presentar contrato vigente de alquiler y comprobante últimos 6 pagos mediante transferencia bancaria o similar. Se puede alquilar una vivienda usada o nueva, y no son viviendas sociales. La garantía bancaria del Banco Ciudad de Buenos Aires reemplaza a la garantía propietaria. La garantía bancaria cubre, durante los 24 meses de alquiler, las obligaciones del inquilino frente a posibles incumplimientos de pago. Además, cubre expensas por un valor máximo equivalente al 30% del costo mensual del alquiler. En caso de ocupación indebida, la garantía

<sup>147</sup> Fuentes:

1 - CEHU. Revisión de Experiencias Extranjeras de Políticas de Arriendo.

2- <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquilarsepuede/>

se extiende por 6 meses más luego de concluido el contrato.

#### 4. Política Nacional de Alquileres : Programa Fondo de Garantía de Alquileres <sup>148</sup>

País: Uruguay

##### Instituciones Responsables

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente

##### Problema que da origen

Déficit habitacional y grupos de habitantes sin recursos para adquirir vivienda ni arriendo formal. La Política Nacional de Alquileres supone el desarrollo de un conjunto de instrumentos para la reactivación del mercado de arrendamientos de la vivienda de interés social, garantizando el alquiler de unidades de vivienda como opción accesible para hogares pluripersonales o unipersonales de ingresos medios y medio bajos o subsidiando hogares que requieran una solución habitacional transitoria, por su condición socio-económica, de género o etaria, orientándose a la reinserción de hogares en la trama formal de la ciudad y una contribución para la prevención de asentamientos precarios

##### Población Objetivo

Jóvenes, y uruguayos que retornan al país, familias de inquilinos sin capacidad de pago, jubilados y pensionistas del programa de viviendas del Banco de Previsión Social (BPS), alojamientos transitorios para hogares en situaciones de urgencia y/o criticidad social, en coordinación con MIDES e INAU. Los cuales deben contar con un ingreso líquido mensual entre 15 y 100 Unidades Reajustables (U.R.); no ser propietario de bienes inmuebles en el mismo departamento en que se solicita la garantía; no ser deudores del Programa. Los titulares no deben ser adjudicatarios de una solución habitacional subsidiada por el Estado

##### Funcionamiento

El Programa Fondo de Garantía de Alquileres facilita las condiciones de acceso a soluciones habitacionales a través de la garantía de alquiler otorgando a personas o familias, un certificado de garantía con respaldo del Estado.

Se desarrollan y consolidan los instrumentos existentes y nuevos que se implementen asociados a la participación del sector privado, a los efectos de aumentar y mejorar el stock habitacional, facilitando su acceso por parte de la población objetivo.

Se consolidan los instrumentos de participación de capitales privados en vivienda de interés social, destinada tanto a renta como a venta a través de créditos hipotecarios.

Se promoverá el acceso a la vivienda de los sectores de ingresos medios de la población mediante instrumentos que mitiguen restricciones habituales del sistema financiero.

Se articulará con el sistema financiero público y privado, mecanismos de participación del ahorro privado en la política pública de vivienda.

El Fondo de Garantía de Alquiler, dirigido hacia arrendamientos comunes, jóvenes y emigrantes que retornen a Uruguay, permite obtener un recaudo para este propósito. Está a cargo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en convenio con la Contaduría General de la Nación (CGN) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

Para acceder a la garantía común, es necesario que el usuario cuente con un ingreso líquido menor a 100 UR y que no sea propietario de bienes inmuebles en el mismo departamento en el que se solicita el beneficio. A su vez, se establece que el monto máximo de alquiler es de 21 UR y no puede superar el 30% de los ingresos del beneficiario.

El solicitante no puede ser funcionario público ni jubilado o pensionista, y debe estar libre de operaciones incumplidas en el Clearing de Informes y embargos.

Los interesados deben solicitar una entrevista en las oficinas del Ministerio de Vivienda de

<sup>148</sup> Fuentes:

1 - CEHU.Revisión de Experiencias Extranjeras de Políticas de Arriendo.

2- <http://www.lr21.com.uy/comunidad/1271984-ministerio-vivienda-ofrece-garantia-adultos-jovenes-emigrantes-retornados>

3- Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), Plan Quinquenal de Vivienda 2015 – 2019. Uruguay

Montevideo y Canelones, o en la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) para el resto del país. Es necesario contar con la cédula de identidad vigente de todos los integrantes del núcleo familiar, y se deben presentar recibos de sueldos de los últimos tres meses, comprobantes de asignación familiar, pensión, jubilación o retención judicial y comprobante de becas estudiantiles. Entre otras cosas, también se deben presentar los egresos con facturas del último mes de gastos fijos del hogar, estado de cuenta de la tarjeta de crédito, préstamos vigentes, facturas de OSE, UTE, Antel, impuestos, contrato de celular, alquiler, patente y seguro de vehículo. El monto máximo para el alquiler es de 21 U.R. y no puede superar el 30% de los ingresos. Por única vez, la persona o familia beneficiada debe depositar el 24% del monto de garantía de alquiler otorgado, en el Banco de la República Oriental del Uruguay. Mensualmente se le descontará sobre el monto de alquiler del contrato un 3% mensual. El Programa es un fondo rotatorio, el cual tiene recursos propios asignados originalmente, se refuerza anualmente de acuerdo a la planificación presupuestal quinquenal y se incrementa con los depósitos de las personas o familias beneficiarias del mismo.

## 5. Política Nacional de Alquileres: Programa de Alquiler para Jóvenes<sup>149</sup>

País: Uruguay

### Problema que da origen

Jóvenes con insolvencia económica para vivir en su casa propia o alquilada. Necesidad de reactivar el mercado de arrendamiento de la vivienda de interés social, garantizando el alquiler de unidades de vivienda como opción accesible a hogares uni o pluripersonales de ingresos medios y medio bajos o subsidiando a hogares que requieran una solución habitacional transitoria por su condición socioeconómica, de género, etaria, orientándose a la reinserción de hogares en la trama formal de la ciudad, contribuyendo a la prevención de asentamientos precarios.

### Población objetivo

Personas entre 18 y 29 años que estén estudiando o trabajando y contar con un ingreso líquido de hasta 100 UR (individual o colectivo). No ser propietarios de bienes inmuebles en el mismo departamento en el que se solicita la garantía. Los titulares no deben ser adjudicatarios de una solución habitacional subsidiada por el Estado. No ser deudores del Programa Fondo de Garantía de Alquileres. Contar con un ingreso líquido mensual, individual o colectivo entre 539,39 USD y 1.797,94 USD.

### Funcionamiento

La oficina de la Dirección Nacional de Vivienda que atiende el Programa analiza el cumplimiento de los requisitos y la documentación necesaria. Se estudia la composición del núcleo, los ingresos, los egresos y la disponibilidad de los jóvenes para asumir el pago de un alquiler mensual. Así la Oficina autoriza la garantía de alquiler y determina el monto a otorgar a los mismos.

Costos: Por única vez, el o los jóvenes beneficiados deben depositar el 12% del monto de garantía de alquiler otorgado, en el Banco de la República Oriental del Uruguay. Mensualmente se le descontará sobre el monto de alquiler del contrato un 3% mensual.

Los ingresos se considerarán a nivel individual, núcleo familiar o colectivo de hasta 5 integrantes, quienes serán solidariamente responsables frente a los derechos y obligaciones que

<sup>149</sup> Fuentes:

1 - CEHU. Revisión de Experiencias Extranjeras de Políticas de Arriendo.

2- <http://www.lr21.com.uy/comunidad/1271984-ministerio-vivienda-ofrece-garantia-adultos-jovenes-emigrantes-retornados>

3- Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), Plan Quinquenal de Vivienda 2015 – 2019. Uruguay

surgen del contrato firmado.

Además, el monto máximo para alquilar es de 22,5 UR y no puede superar el 40% de los ingresos.

En Montevideo y en Canelones, las entrevistas se pueden solicitar al 0800 46427 o en las oficinas del Ministerio de Vivienda. Para el resto del país, se puede pedir en las oficinas de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

## 6. Política Nacional de Alquileres : Garantía para uruguayos que retornan del exterior<sup>150</sup>

País: Uruguay

### Problema que da origen

Malas condiciones económicas en las personas que regresan a Uruguay, uruguayos residentes en el exterior.

Necesidad de reactivar el mercado de arrendamiento de la vivienda de interés social, garantizando el alquiler de unidades de vivienda como opción accesible a hogares uni o pluripersonales de ingresos medios y medio bajos o subsidiando a hogares que requieran una solución habitacional transitoria por su condición socioeconómica, de género, etaria, orientándose a la reinserción de hogares en la trama formal de la ciudad, contribuyendo a la prevención de asentamientos precarios.

### Población Objetivo

Uruguayos emigrantes que retornen al país.

### Funcionamiento

El MRREE a través de la Oficina de Retorno y Bienvenida del Departamento 20, realizará una selección de los potenciales beneficiarios según sus pautas de evaluación.

Dicha oficina entregará una carta certificando que él, la o los potenciales beneficiarios han sido seleccionados según los criterios establecidos.

Esas personas se presentarán en el MVOTMA con las cartas emitidas, las que los habilitará a recibir un certificado de garantía o subsidio de alquiler.

El MVOTMA realizará una entrevista a cada grupo a fin de relevar los datos socioeconómicos.

En el caso de corresponder se les otorgará un Certificado de Garantía o un Subsidio de alquiler.

## 7. Alquiler con Opción a compra<sup>151</sup>

País: Uruguay

### Problema que da origen

Necesidad de reactivar el mercado de arrendamiento de la vivienda de interés social, garantizando el alquiler de unidades de vivienda como opción accesible a hogares uni o pluripersonales de ingresos medios y medio bajos o subsidiando a hogares que requieran una solución habitacional transitoria por su condición socioeconómica, de género, etaria, orientándose a la reinserción de hogares en la trama formal de la ciudad, contribuyendo a la prevención de asentamientos precarios.

### Población Objetivo

Familias con insolvencia económica para adquirir su vivienda propia o alquilarla.

<sup>150</sup> Fuentes:

1 - CEHU. Revisión de Experiencias Extranjeras de Políticas de Arriendo.

2- <http://www.lr21.com.uy/comunidad/1271984-ministerio-vivienda-ofrece-garantia-adultos-jovenes-emigrantes-retornados>

3- Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), Plan Quinquenal de Vivienda 2015 – 2019. Uruguay

<sup>151</sup> Fuentes:

1- <https://www.mvotma.gub.uy/tramites-y-servicios/tramites-de-vivienda>

2- Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), Plan Quinquenal de Vivienda 2015 – 2019. Uruguay

Tener a cargo al menos un menor de 18 años o hasta 21 años en el caso de ser estudiante, o persona con discapacidad certificada por BPS. (Presentando documentación de BPS o Comisión Honoraria del Discapacitado que avale la situación). También se permite la inscripción a familias que estén cursando un embarazo con más de 12 semanas de gestación.

### **Funcionamiento**

Se desarrollará y consolidarán los instrumentos existentes y nuevos que se implementen asociados a la participación del sector privado, a los efectos de aumentar y mejorar el stock habitacional, facilitando su acceso por parte de la población objetivo.

Se consolidarán los instrumentos de participación de capitales privados en vivienda de interés social, destinada tanto a renta como a venta a través de créditos hipotecarios.

Se promoverá el acceso a la vivienda de los sectores de ingresos medios de la población mediante instrumentos que mitiguen restricciones habituales del sistema financiero.

Se articulará con el sistema financiero público y privado, mecanismos de participación del ahorro privado en la política pública de vivienda.

La postulación del trámite se hace de manera presencial en Sede Central de DINAVI. Montevideo: Dirección: 25 de Mayo 402 esquina Zabala. Horario de atención: de 09:15 a 16:00 horas. Teléfono: 0800 HOGAR (46427). En el interior: Oficinas Locales del Interior. La apertura y cierre de los llamados se establece por Resolución Ministerial y será publicado en la página del MVOTMA. Se podrán inscribir en el periodo en que los diferentes llamados se encuentren abiertos.

Para Montevideo, contar con ingresos líquidos legales máximos de acuerdo a la cantidad de integrantes del núcleo familiar.

Integrantes Monto de ingresos en UR

1 Entre 25 y 40 UR

2 Entre 25 y 60 UR

3 Entre 25 y 72 UR

4 Entre 25 y 84 UR

5 ó más Entre 25 y 96 UR

Para el resto del país, el ingreso líquido es de:

Integrantes Monto de ingresos en UR

1 Entre 15 y 40 UR

2 Entre 15 y 60 UR

3 Entre 15 y 72 UR

4 Entre 15 y 84 UR

5 ó más Entre 15 y 96 UR

El mínimo de ingresos deberá ser de el o los titulares. Contar con el ahorro estipulado en el llamado. Al menos uno de los titulares deberá ser ciudadano uruguayo. Ser mayor de edad o habilitado por matrimonio y al menos uno de los eventuales titulares del préstamo ser menor de 60 años. No poseer vivienda en propiedad ni ser promitente comprador o tener una vivienda en calidad de promitente comprador por parte del BHU o la Agencia Nacional de Vivienda. No haber sido destinatario efectivo de un subsidio habitacional proporcionado por el Estado. No registrar operaciones incumplidas en el Clearing de Informes. Ni tener inscripciones que lo afecten en el Registro Nacional de Actos Personales, ni ser deudor de Pensión alimenticia.

Documentación necesaria:

La documentación a presentar debe estar actualizada al momento de la inscripción. Cédula de identidad de todo el núcleo familiar. Últimos 3 recibos de sueldo y/o cualquier otro ingreso estable formal que perciba el núcleo familiar. En caso de ser trabajador independiente presentar un certificado de contador público. Historia laboral expedida por el BPS de todos los mayores de 18 años. Solteros con menores a cargo, deberá presentar partida de nacimiento. Si el titular es solo uno de los padres del menor deberá presentar tenencia expedida por juez.

## **8. Programas de Alquileres**

**País:** País Vasco, España

## Instituciones Responsables

### Problema que da origen

El Plan Director de Vivienda tiene como contexto los efectos de la crisis económica en lo relativo a obstáculos para el pago de la hipoteca, y la disminución en la compra de vivienda y la formación de una oferta excedente de viviendas sin vender, el Plan apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana. Lo que se refleja en que de su presupuesto, de €460 millones (2013 – 2016), el 25% iría a este punto, priorizando el alquiler frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado. Además, contempla la coordinación con todas las administraciones y agentes que actúan en el sector de la vivienda.

### Población Objetivo

Jóvenes a través del fomento de alquiler joven.

### Funcionamiento

Las viviendas que el Gobierno Vasco promueve en alquiler son aquellas de protección oficial de régimen especial, es decir, viviendas sociales, así como otras promociones más pequeñas que se han construido en otros tantos municipios.

Para acceder a las mismas es necesario estar inscrito como demandante de vivienda en Etxebide.

La renta máxima anual de las viviendas se fija en base a los ingresos anuales de la unidad familiar arrendataria y el precio de la vivienda en cuestión. El precio se fijará multiplicando la superficie útil de la vivienda por el correspondiente precio del metro cuadrado, dependiendo del tipo y del municipio donde esté ubicada.

Los ayuntamientos han promocionado mayoritariamente viviendas de protección oficial de régimen general. De esa tipología son las viviendas que gestiona la sociedad municipal Viviendas Municipales de Bilbao, que las adjudica entre personas inscritas en Etxebide, así como otras promociones más pequeñas que se han construido en otros tantos municipios.

Las promotoras privadas también se han inclinado por esta segunda opción.

Otra opción de alquiler son las viviendas libres gestionadas dentro del programa Bizigune. Los hogares que las personas propietarias dejan en manos del Gobierno Vasco para su alquiler suelen ser usadas o seminuevas.

En cuanto a la renta, se fijará en un 30% de los ingresos de la unidad familiar, estableciendo canon de arriendo según el número de habitaciones con que cuenta la vivienda.

## 9. Programa ASAP, Programa de viviendas vacías

País: País Vasco, España,

### Problema que da origen

El Plan Director de Vivienda tiene como contexto los efectos de la crisis económica en lo relativo a obstáculos para el pago de la hipoteca, y la disminución en la compra de vivienda y la formación de una oferta excedente de viviendas sin vender, el Plan apuesta por el alquiler y la rehabilitación urbana. Lo que se refleja en que de su presupuesto, de €460 millones (2013–2016), el 25% iría a este punto, priorizando el alquiler frente a la propiedad, potenciando las actuaciones sobre el parque edificado. Además, contempla la coordinación con todas las administraciones y agentes que actúan en el sector de la vivienda.

### Población Objetivo

Personas propietarias de viviendas vacías y Todas las personas físicas o unidades convivenciales previamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Etxebide y que demanden vivienda en régimen de alquiler podrán ser arrendatarias del Programa ASAP.

### Funcionamiento

El Programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) tiene como objetivo principal facilitar que las viviendas vacías de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Para fomentar la participación en el programa de personas propietarias de viviendas vacías se establece un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre impagos, desperfectos y asistencia jurídica.

A cambio de las garantías ofrecidas a las personas propietarias, el Gobierno Vasco fijará las

rentas máximas de los alquileres, garantizando precios más bajos y competitivos que en mercado libre. De este modo, se posibilita que los demandantes de vivienda puedan disponer de mayores opciones de acceso a la vivienda en alquiler.

Asimismo, se ha creado una Red de Agentes Colaboradores que han asumido una serie de funciones para la puesta en marcha y funcionamiento del programa, como es la captación de las viviendas vacías y la intermediación entre el arrendador y el arrendatario.

El Programa ASAP fue puesto en marcha en el año 2012, tras la aprobación del Decreto 43/2012, de 27 de marzo, por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre (BOPV nº 66, de 30 de marzo de 2012); Decreto que ha sido posteriormente modificado por el Decreto 180/2014, de 23 de septiembre de 2014 (BOPV nº 185, de 30 de septiembre de 2014), introduciendo modificaciones sustanciales en su funcionamiento.

Así, a partir del 1 de octubre de 2014, las personas inscritas en el Registro Etxebide que demanden vivienda en alquiler e interesadas en alquilar una vivienda a un precio asequible podrán hacer la solicitud a través de la página web de Etxebide, en la que se publicitarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas, o, acudiendo a alguno de los Agentes Colaboradores.

Por su parte, las personas propietarias interesadas en poner en alquiler su vivienda tendrán que ponerse en contacto con alguno de los Agentes Colaboradores que se publicitarán en la página web para ofrecer sus viviendas.

Para la incorporación de las viviendas al Programa ASAP las personas arrendadoras deberán cumplir los siguientes requisitos:

Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social con las Administraciones Públicas.

No haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni está incursas en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación por razón de sexo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

Las personas arrendadoras interesadas en incorporar al Programa ASAP su vivienda asumirán las siguientes obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores:

Atribuir en exclusiva durante un plazo mínimo de seis meses, mediante la firma de un contrato de mandato, la gestión de la vivienda al Agente Colaborador que la haya captado, incluidos el depósito y la cancelación de las fianzas de los contratos de arrendamiento. El plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento se atenderá a lo previsto en el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, (modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio).

Abonar una fianza de €100 que garantice dicha exclusividad, que el Agente Colaborador retendrá en caso de no respetarse ésta, o devolverá o descontará de las retribuciones que le corresponda percibir.

Entregar toda la documentación necesaria al Agente Colaborador para verificar la idoneidad de las mismas y de los contratos de arrendamiento.

Permitir la entrada del Agente Colaborador en la vivienda tantas veces como sea necesario para cumplir con sus funciones y obligaciones.

Retribuir al Agente Colaborador con:

Una mensualidad de alquiler correspondiente al primer contrato de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo.

La mitad de una mensualidad del alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con el mismo arrendatario, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.

Una mensualidad de alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con un arrendatario distinto, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.

Una comisión máxima equivalente al 3% de la renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

A estas retribuciones se les aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente a la fecha de su

devengo.

Las personas que quieran formar parte del programa ASAP para arrendar una vivienda tienen que cumplir los siguientes requisitos:

Tener unos ingresos anuales ponderados comprendidos entre €12.000 y €39.000 con arreglo a lo previsto en el artículo 23 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.

No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección oficial adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas.

Que la renta de las viviendas no supere el 30% de sus ingresos anuales ponderados.

## 10. Ayuda Autonómica al Alquiler <sup>152</sup>

País: Madrid, España

### Problema que da origen

Déficit habitacional

### Población Objetivo

Jóvenes entre 18 y 35 años, mayores de 65 años y personas entre 35 y 65 años

### Funcionamiento:

Ayuda al alquiler a menores de 35 años

Los jóvenes entre 18 y 35 años pueden acceder a una ayuda de hasta el 50% del alquiler. Entre los requisitos para ser beneficiario está el límite de los ingresos anuales que hemos visto antes. Además, la mensualidad de la vivienda no podrá superar los €600, aunque en casos justificados este límite será de €900. Algo que, como ha afirmado el ministro de Fomento, Íñigo de la Serna, no será difícil de probar en ciudades como Madrid, Barcelona o Ibiza, donde los precios de mercado se sitúan en gran parte por encima de la barrera de los €600. Además, el beneficiario no podrá ser propietario de una vivienda en España y la alquilada deberá ser su residencia habitual durante el periodo de la ayuda (puede ser de hasta tres años).

Ayuda al alquiler a mayores de 65 años

El Gobierno también subvencionará hasta un 50% del alquiler a los mayores de 65 años que cumplan con los requisitos que recoge el programa. Se repite el máximo de unos ingresos anuales de €22.558,77. Además, no podrán tener vivienda en propiedad o un patrimonio superior a los €100.000. También se les incluye como límite a la mensualidad del alquiler los €600 por norma general, aunque ampliable a los €900 en los casos justificados (en ciudades donde el precio de mercado del alquiler supere este umbral).

Ayuda al alquiler entre 35 y 65 años

Esta ayuda está enfocada a los ciudadanos con dificultades económicas. En este caso, la unidad de convivencia del beneficiario deberá tener unos ingresos inferiores a tres veces el IPREM (€22.558,77), salvo en los casos de familia numerosa general o con algún miembro con discapacidad. En estos casos el Estado subvencionará hasta el 40% de la renta del alquiler (en el plan anterior el límite era de €200 al mes, en este puede ser de hasta €330 al mes). Aquí también se incluye que el alquiler debe ser como máximo de €600 por norma general o €900 en los casos justificados.

- Ser particular y titular de un contrato de arrendamiento sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos de una vivienda en el territorio de la Comunidad de Madrid en la que resida habitual y permanentemente.
- Que la vivienda arrendada no sea vivienda protegida de titularidad de una Administración Pública o Entidades dependientes de las mismas.
- Poseer la nacionalidad española o la nacionalidad de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la

<sup>152</sup> Fuentes:

1 CEHU. Revisión de Experiencias Extranjeras de Políticas de Arriendo.

2 [https://elpais.com/economia/2018/03/09/actualidad/1520594284\\_051486.html](https://elpais.com/economia/2018/03/09/actualidad/1520594284_051486.html)

normativa que sea de aplicación. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal en España.

- Que los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento, no sean, en conjunto, superiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo, entre otros.
- Que el titular o titulares del contrato de arrendamiento no sean propietarios de vivienda en España, salvo que acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad.
- Que no exista relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad entre el inquilino y el arrendador.

Esta ayuda es incompatible con cualquier otra ayuda al alquiler o reducción de la renta de la Comunidad de Madrid, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas, salvo que se trate del complemento para el pago del alquiler para los beneficiarios de una pensión no contributiva por invalidez o jubilación regulado en el Real Decreto 1191/2012

## 11. Plan Alquiler

**País:** España (Comunidad Autónoma de Madrid)

### Problema que da origen

Falta de encuentro entre la oferta y la demanda

### Población Objetivo

- Dirigido a quienes son beneficiarios de la “Ayuda Autónoma al Alquiler” •

### Funcionamiento

- Conecta un mapa de viviendas disponibles y un conjunto de demandantes de vivienda en alquiler.
- Identifica las necesidades de inquilinos y propietarios para su puesta en común y realiza un asesoramiento personalizado desde la firma de contrato hasta su resolución.
- Ofrece garantías de seguridad y confianza, como la cobertura al riesgo de impago de rentas durante el primer año de vigencia del contrato; y pone a disposición de los propietarios e inquilinos un modelo de contrato con garantías de seguridad jurídica para ambas partes.
- En caso de conflicto entre las partes, los contratos de alquiler formalizados al amparo del Plan Alquiler incluyen la cláusula de sometimiento al arbitraje, que procura soluciones a los conflictos sin necesidad de acudir a la jurisdicción civil agilizando los trámites para su resolución mediante el dictado de laudos arbitrales cuyos efectos son similares a los de una sentencia dictada en los Juzgados, no apelable y ejecutable.

## 12. HLM Habitation à loyer modéré (Vivienda de alquiler moderado)

**País:** Francia

### Problema que da origen

-

### Población Objetivo

-

### Funcionamiento

Francia dispone de tres herramientas para su política de vivienda de alquiler: la regulación de las relaciones entre arrendadores y arrendatarios, las unidades de vivienda social y el sistema de las ayudas para la vivienda.

Las viviendas de protección oficial son construidas por instituciones sin fines de lucro, públicas o privadas, y están destinadas a albergar a las personas que no tienen ingresos para costear un arriendo, los que están sujetos a normas específicas para su asignación.

La asignación de una vivienda de interés social se basa en los siguientes criterios:

- Ingresos: Estableciéndose cada año un límite máximo de ingresos para el postulante a

vivienda pública, aunque se establecen ciertas excepciones a nivel local para estos límites de ingresos.

- Composición del hogar: La vivienda social se asigna de acuerdo con la composición del hogar, teniendo en cuenta las necesidades del candidato. El objetivo es permitir que la vivienda asignada corresponda al tamaño y composición del hogar.
- Urgencia: Necesidad de destinar la vivienda por divorcio, muerte y discapacidad.

La adjudicación de vivienda pública se orienta a que esta se convierta en la residencia principal de la persona que realiza la solicitud, y que se ocupe durante un período mínimo de ocho meses del año. Para obtener una vivienda HLM, se debe tener la nacionalidad francesa o poseer un permiso de residencia legal.

El alquiler depende de cómo se financia la construcción de un edificio de viviendas públicas. De acuerdo con el inventario de viviendas de alquiler para propietarios de viviendas sociales, la renta por metro cuadrado a nivel nacional es de entre 4.56€/m<sup>2</sup> a 7,65 €/m<sup>2</sup>. Para el alojamiento de 70 metros cuadrados, representa un alquiler mensual de €320 a €540.

### 13. Programa de Vivienda Pública - Ayuda de Alquiler

<b>País:</b> Estados Unidos
<b>Instituciones Responsables</b> Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U. (HUD)
<b>Problema que da origen</b> Residentes de bajos ingresos imposibilitados de pagar un alquiler.
<b>Población Objetivo:</b> Familias de bajos ingresos, adultos mayores y personas discapacitadas que reúnan los requisitos necesarios.
<b>Funcionamiento:</b> El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U. (HUD, por sus siglas en inglés) gestiona la ayuda federal para las agencias de vivienda local que administran las viviendas para residentes de bajos ingresos, con niveles de alquileres que ellos puedan pagar. HUD suministra asistencia profesional y técnica para el planeamiento, el desarrollo y la administración de estas construcciones. El programa de alquiler se basa en la existencia de vivienda pública. El parque de viviendas públicas tiene unidades de todo tipo y tamaño, desde viviendas unifamiliares dispersas hasta departamentos en edificios exclusivos para familias de adultos mayores. Existen aproximadamente 1.2 millones de familias que viven en unidades de vivienda pública, administradas por unas 3,300 agencias de vivienda (HA, por sus siglas en inglés). La vivienda pública es sólo para familias e individuos de bajos ingresos. Una agencia de vivienda local determina si el postulante reúne los requisitos basándose en: 1) Ingresos brutos anuales; 2) Si cualifica como anciano, como persona incapacitada o como familia; 3) Ciudadanía o estatus inmigratorio. Si reúne los requisitos, la agencia de vivienda verificará las referencias para asegurarse de la idoneidad como inquilino. Las agencias de vivienda utilizan límites de ingresos desarrollados por HUD. HUD establece el límite para ingresos bajos en 80% y el límite para ingresos muy bajos en 50% del ingreso promedio del área metropolitana del condado en el que escoja vivir. Los límites de ingresos varían de área a área, por lo tanto, se puede reunir los requisitos para una agencia pública, y no para otra. Dado que la demanda de ayuda para vivienda excede los recursos limitados de que disponen HUD y las HA locales, es común que haya largos períodos de espera. En realidad, una HA puede cerrar su lista de espera cuando la cantidad de familias en la lista exceda la capacidad de ayuda en un futuro cercano. Cada HA tiene su criterio para establecer preferencias que reflejen las necesidades de su propia comunidad. El alquiler o Pago total del inquilino (TTP), se basaría en los ingresos anuales brutos anticipados de la familia menos las deducciones legales.

#### 14. Bizigune, Programa de viviendas vacías

País: País Vasco, España,

##### Descripción:

Tiene como objetivo la captación de viviendas desocupadas para la puesta en alquiler protegido, para dar uso social a las deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles. Está destinado a personas cuyos ingresos no son suficientes para acceder al mercado libre.

El propietario/a de una vivienda vacía, pone dicha vivienda a disposición de ALOKABIDE (Sociedad Pública del Gobierno Vasco), a través de un contrato de usufructo a cambio de una serie de garantías establecidas. A su vez, ALOKABIDE adjudicará esta vivienda a un solicitante inscrito en el Servicio Vasco de Vivienda ETXEBIDE que abonará a ALOKABIDE un alquiler proporcional a sus ingresos.

##### Ventajas para el propietario:

- a) Gestión integral del Arrendamiento.
- b) Realizar un contrato de usufructo de 6 años de duración.
- c) Se garantiza el pago mensual y puntual de la renta desde la entrada del primer inquilino. El importe a abonar en concepto de renta es de 450 euros al mes como máximo.
- d) Realización de un informe técnico a cuenta de Alokabide.
- e) Contratación de un seguro multirriesgo Hogar a cargo de Alokabide.
- f) Se garantiza la devolución de la vivienda en el mismo estado de conservación salvo el desgaste normal generado por el uso del arrendamiento: