

Subsidio Leasing Habitacional

Versión: 3

Ministerio de Vivienda y Urbanismo
Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
Año de inicio: 1995
Año de término: Permanente

1. ANTECEDENTES

Unidad responsable: División de Política Habitacional

Nombre del encargado: Claudia Castillo Cienfuegos

Cargo: Jefa Departamento Atención Sectores Medios

Teléfono(s): 29011330

E-mail: ccastilloc@minvu.cl

Programas presupuestarios según Ley de Presupuestos:

Partida presupuestaria	Capítulo	Programa	Subtítulo	Ítem	Asignación
18	01	01	33	01	127
18	21	01	33	01	127
18	22	01	33	01	127
18	23	01	33	01	127
18	24	01	33	01	127
18	25	01	33	01	127
18	26	01	33	01	127
18	27	01	33	01	127
18	28	01	33	01	127
18	29	01	33	01	127
18	30	01	33	01	127
18	33	01	33	01	127
18	35	01	33	01	127
18	34	01	33	01	127
18	36	01	33	01	127
18	32	01	33	01	127

Señale dentro de qué Política Ministerial se encuentra el programa descrito, y si este corresponde a algún compromiso contenido en el "Programa de Gobierno 2018-2022": El Programa se enmarca en la Política Nacional de Desarrollo Urbano, específicamente en el eje de Reducir el déficit habitacional, en el cual se señala: Establecer políticas que permitan el acceso a la vivienda a las familias de sectores emergentes y medios, otorgando subsidios que complementen su esfuerzo individual, velando siempre porque los beneficios sean adecuados a las necesidades y real capacidad económica de las personas

¿El Programa descrito se vincula con un subsistema o conjunto articulado de programas de una determinada política pública?: Ninguno

Señale la Misión del Servicio o Institución Pública responsable del programa (acorde al Formulario A-1 Dirección de Presupuestos): Planificar, formular e implementar políticas para recuperar la ciudad y contribuir a la construcción de ciudades socialmente integradas, avanzando hacia una calidad de vida urbana y habitacional que responda a las necesidades y demandas de los chilenos, en especial las personas más vulnerables y los sectores medios, con fuerte compromiso con la sostenibilidad en la inversión pública, el medioambiente y la economía del país.

Señale el/los objetivo/s estratégico/s de la institución responsable a los que se vincula el programa (acorde al Formulario A-1 Dirección de Presupuestos): Contribuir a la disminución del déficit cuantitativo, a través del acceso a viviendas adecuadas y de calidad, particularmente a familias de sectores medios que requieren aporte del Estado

Identifique el marco normativo que regula al Programa, especificando Leyes, Decretos, Resoluciones, Bases, Convenios, detallando que contiene cada uno, su año de promulgación y cuáles son los aspectos regulados: - Ley 19.281, Ley Núm. 19.281, Establece Normas Sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, promulgada en el año 1993. Tiene los siguientes Títulos: Título I: De las cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa; Título II: De las sociedades inmobiliarias propietarias de las viviendas que podrán darse en arrendamiento con promesa de compraventa; Título III: Del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa; Título IV: Del seguro y del fondo de garantía; Título V: Del Subsidio Habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa; Título VI: De los Fondos para la Vivienda y de las Sociedades Administradoras; Título VII: De las disposiciones generales, que establece que los Títulos III, IV y V de la Ley, podrán reglamentarse por decreto supremo dictado a través del MINVU.

- D.S. N° 120, (V. y U.), del año 1995, norma entre otras cosas, el subsidio para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Consta de cuatro Títulos: Título I: De los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa; Título II: De los seguros y del fondo de garantía; Título III: Del Registro de Jueces Árbitros; Título IV: Del Subsidio Habitacional para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa.

2. DIAGNÓSTICO

Problema principal que el programa busca resolver: Dificultad de hogares de sectores medios no propietarios, para acceder a una vivienda,

dado que por sí solas no son capaces de financiar el acceso a una vivienda en propiedad en el largo plazo.

Analice cómo ha evolucionado el problema o necesidad, identificando su variación desde que se inició la implementación del programa hasta la actualidad, presentando datos cuantitativos que permitan dimensionar esta evolución y la necesidad de un cambio de diseño. Asimismo, se debe caracterizar a la población afectada por el problema (población potencial), utilizando la fuente de información más actualizada e indicando si afecta de manera particular a algún grupo específico de la población (mujeres, pueblos indígenas, entre otros). Señale la fecha y fuente de información utilizada (Ej: CENSO, CASEN 2017, Registro Social de Hogares, etc.): De acuerdo a la CASEN, el déficit habitacional cuantitativo, que corresponde a los requerimientos de viviendas nuevas en el país, aumentó entre el 2015 y 2017, pasando de 391.546 unidades al año 2015 para a 497.515 en el año 2017, con una fuerte demanda en la Región Metropolitana con más del 50% del déficit habitacional. Cabe destacar la presencia de un alto número de familias que, sin encontrarse en una situación habitacional crítica, enfrentan problemas para acceder a una vivienda en propiedad debido a las restricciones del mercado crediticio (Encuesta Créditos Bancarios 2019, BC) y a la dificultad de las familias para generar ahorros, lo que se ha acrecentado producto de pandemia, la inestabilidad laboral y desempleo (15,6% según Microdatos U. de Chile). Por otra parte, y producto de la necesidad de realizar cuarentenas, se ha evidenciado una gran cantidad de viviendas precarias en términos de calidad, y hacinamiento.

En el caso de los quintiles III y IV, según la CASEN el déficit pasó de 137.321 unidades en 2015 a 194.203 en 2017.

De acuerdo a la CASEN 2015, el número de hogares arrendatarios era de 1.092.134, según la CASEN del 2017, aumentaron en 1.270.483 hogares, concentrando la Región Metropolitana poco más del 50%. En el caso de los quintiles III y IV, los hogares arrendatarios pasaron de 451.690 a 536.610 hogares.

De acuerdo a la CASEN 2017, un 22% del total de los hogares son arrendatarios (aumentó respecto a CASEN 2015, que fue un 20%) y a nivel de quintil, el porcentaje de arrendatarios aumenta en la medida que se pasa de un quintil a otro más alto (18% quintil II, 20% quintil III, 26% quintil IV).

A partir del problema o necesidad identificado, detalle la/s causa/s que generan dicha situación negativa, considerando aquellas causas que se relacionan al ámbito de acción de la institución responsable del programa y de la/s que el programa se hará cargo de resolver a través de los componentes de su estrategia de intervención. Señale la fecha y fuente de información utilizada: Los problemas de ingresos generan que los hogares no tengan capacidad de ahorro para el pie necesario para comprar una vivienda o para postular a otros Programa de Subsidio para adquisición de viviendas o bien para acceder a crédito hipotecario, por lo que las personas están obligadas a arrendar (formal o informalmente), aun cuando deseen ser propietarias en el largo plazo o que deban vivir en situaciones deficitarias, como es el allegamiento, hacinamiento, ocupaciones irregulares o en viviendas precarias, con las consecuentes carencias en la satisfacción de necesidades de alojamiento y convivencia.

Un estudio de la OCDE de 2017, indica que para la mayoría de los países la relación entre costos e ingresos es mayor para los hogares que arriendan que para los son propietarios con financiamiento hipotecario. En el caso de Chile, la carga media de los arrendatarios es del 26,7%, o sea, en promedio destinan más de un cuarto de sus ingresos al pago de arriendo, alcanzando en el quintil inferior el 83,3% y un 28,3% en el tercer quintil.

Considerando los datos expuesto, con la carga financiera muchos de estos hogares no podrían optar a un crédito hipotecario, ya que su capacidad económica está limitada, cubriendo además otros gastos que, además, limitan su capacidad de ahorro, por lo que requieren ayuda del Estado para acceder a una vivienda en propiedad en el largo plazo.

El Programa atiende a hogares con ingresos insuficientes para acceder a una vivienda en propiedad, ya sea debido a la baja capacidad de ahorro o problemas para acceder a un crédito hipotecario.

Así el programa complementa el mercado del crédito y programas de subsidio en que hay financiamiento hipotecario, al hacer sujeto de un contrato de arrendamiento con promesa de compraventa a hogares de sectores medios, complementando los esfuerzos de las familias para que puedan obtener una vivienda en propiedad.

Según el problema o necesidad identificada, señale los efectos y/o consecuencias negativas que se espera evitar producto de la implementación del programa, tanto en el corto como en el largo plazo. Justifique su respuesta usando datos y evidencia empírica nacional o internacional: Con el Programa se espera satisfacer la necesidad de vivienda en Chile, con el objetivo de aumentar la calidad de vida de las familias, facilitando el acceso a vivienda, disminuyendo entre otras cosas el allegamiento y el hacinamiento, el cual según la última encuesta CASEN (2017) asciende a 154.780. A modo de ejemplo, podemos destacar, el "aumento de la población total de la Región Metropolitana en un 40,1% entre los años 1990 y 2017; en el mismo período el número de hogares creció en 81,0%. Como consecuencia de lo anterior, el tamaño medio de un hogar de la RMS cayó desde 4,0 miembros en 1990 hasta sólo 3,1 miembros en 2017" (doc. Región Metropolitana de Santiago encuesta casen 2017: resultados vivienda y entorno Seremi de Desarrollo Social Metropolitana).

Asimismo, se espera reducir los niveles de allegamiento externo a interno en los hogares, los cuales pasaron de ser el 47% del déficit habitacional según CASEN 2015 al 60% según CASEN 2017.

Además, se reduciría el porcentaje del ingreso que los hogares destinan a arriendo y entrarían a un mercado formal de viviendas (no más de un 25% de los ingresos, ya que el aporte mensual de con contrato de arrendamiento con promesa de compraventa no puede ser superior ese porcentaje).

En caso de no otorgarles apoyo financiero, las familias se verían obligadas a seguir arrendando sin poder acceder a la vivienda propia en el largo plazo u optar por un mercado informal de viviendas, arrendando o accediendo a viviendas o a una solución habitacional precaria (arriendos de piezas en cité), continuando con problemas de hacinamiento, salubridad, desarrollo de la familia y calidad de vida entre otros (en la prensa abundan ejemplos; por ejemplo, de incendios en cites en que existe allegamiento y hacinamiento y por la precariedad de las construcciones e instalaciones eléctricas, <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-metropolitana/2020/07/19/incendio-cite-del-barrio-yungay-deja-dos-fallecidos.shtml>).

De acuerdo con los efectos y/o consecuencias identificadas en la pregunta anterior, señale cuál es el costo fiscal que éstas generan, tanto en el corto como en el largo plazo. En caso de no contar con la valorización del costo fiscal, a modo de aproximación, especifique el detalle de los gastos asociados: No se tiene una valorización o los costos de lo que significa que una familia no acceda a vivienda en el largo plazo.

Sin embargo, en el caso de hogares que habitan viviendas precarias, existe un costo sanitario asociado a salud y deficiente calidad de vida por deficiencias de habitabilidad, que trae por consecuencia enfermedades que deben ser tratadas. Esto se ha visto reflejado con la situación actual de la pandemia.

En el caso de hogares que no pueden acceder al mercado formal de arriendo o acceder a una vivienda en propiedad en el largo plazo, los hogares optan por el mercado informal, con viviendas precarias, de bajo estándar, con mayor obsolescencia y falta de mantención, con altos niveles de allegamiento y hacinamiento por la existencia de varios núcleos familiares, con todos los riesgos que ello implica para la integridad y salud de las personas.

El acceso a vivienda es una necesidad básica que incide significativamente en la calidad de vida, por lo que el Estado de garantizar a todo

ciudadano un nivel mínimo de vivienda de calidad, la que nace no sólo por razones de equidad, igualdad de oportunidades y la de asegurar ciertos mínimos sociales, sino también por razones de eficiencia, referidas a que el acceso a una vivienda de calidad genera efectos positivos para la sociedad que van más allá de los beneficios captados por la propia familia. (Rodríguez C., J., Roeschmann G., J., Garrido J., A., & Vanelli A., C. (2006). Gasto Público en vivienda. DIPRES-Ministerio de Hacienda, Santiago). El garantizar un nivel mínimo de viviendas, se puede asociar al gasto que cada año realiza el Estado por el pago de subsidios destinados a que los hogares accedan a vivienda, dado que no se cuenta.

Justifique la solicitud de reformulación del programa, detallando los resultados positivos y negativos que ha logrado el programa con su intervención, para lo cual debe considerar la presentación de resultados de indicadores de desempeño y/o de evaluaciones realizadas anteriormente. Mencione las fuentes de información y fecha de los datos entregados: El Informe EFA de la DIPRES de junio de 2020, valida la vigencia del problema que dio origen al Programa, cuyo objetivo era establecer un mecanismo de financiamiento para el acceso a vivienda de sectores de ingresos medios, de manera de transformar en propietarios, a arrendatarios que no accedían a los Programas Habitacionales existentes, ya que los segmentos de ingresos medios enfrentan un incremento mayor en sus requerimientos habitacionales en relación a de quintiles de menores ingresos (Chamorro, C&Delgado,K. (junio 2020). Evaluación Programa Leasing Habitacional. División Control de Gestión. DIPRES). Lo mismo daba cuenta de EPG realizado al Programa en el año 2009 por la DIPRES. El Informe en su página 85, señala "el propósito del programa está asociado a la necesidad que se identificó en el diagnóstico, dando cuenta del resultado final esperado.". Por otra parte, el problema que dio origen al Programa aún persiste, tanto en un contexto general, el déficit habitacional, como en un contexto específico, la existencia de familias con restricciones económicas y familiares para generar el ahorro requerido por otros Programas de Subsidio o que no son considerados sujetos de crédito en el sistema financiero tradicional por diversas razones.

La finalidad de reformularlo responde a entregar una mejor reportabilidad, midiendo de manera más precisa su población potencial, además de aumentar el número de subsidios para asignar en el año (pasar de 1.700 a 3.000 subsidios año).

Detalle los cambios y mejoras que se implementarán en el programa reformulado en comparación con el diseño anterior, es decir, mencione aquellos elementos del programa que serán modificados a partir de este nuevo diseño (Ej.: población potencial, componentes, estrategia de intervención, indicadores, etc.): Se ajustará la población potencial del Programa, que corresponderá a los hogares arrendatarios y allegados con intención de acceder a una vivienda de uso exclusivo para su grupo familiar, no propietarios de vivienda, de los quintiles quintiles III y IV de la población, que además destinen hasta el 25% de sus ingresos a arriendo. El cálculo en base al Informe elaborado por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio.

Proporcione evidencia de experiencias nacionales y/o internacionales (proyectos, programas, intervenciones, estudios, etc. y sus resultados) que permitan justificar este nuevo diseño (reformulación) y avalar la pertinencia de este tipo de intervención en la solución del problema identificado. Mencione las fuentes de información y fecha de los datos entregados: No existe mucha documentación sobre experiencias del leasing habitacional. El Mensaje de la Ley 19.281 señala: "Deben tenerse en cuenta dos aspectos(...). En primer lugar, las políticas habitacionales han apuntado tradicionalmente a hacer propietarios inmediatamente que se obtiene el apoyo estatal. (...)Sin embargo...al ser exclusivo, condena por muchos años a la marginalidad o al "allegamiento" a las familias jóvenes de los sectores de menores ingresos, ya que no existe un mercado de arriendo adecuado para ese sector. El segundo aspecto es que, entre los sectores de ingresos bajos, existen muchas familias cuyo desempeño laboral independiente les dificulta enormemente ser sujetos de crédito, con lo cual ven limitadas sus posibilidades de acceso a los beneficios del subsidio habitacional existentes hasta ahora, que presuponen un financiamiento complementario mediante crédito hipotecario. En consecuencia, resulta conveniente ampliar los sistemas de subsidio habitacional actuales, con un mecanismo alternativo que tienda a lograr simultáneamente dos cosas: a) Generar un canal adicional para aumentar la inversión en vivienda social, principalmente con recursos privados, ya que el mayor esfuerzo del Estado debe ser necesariamente moderado, porque también deben atenderse otras necesidades sociales; b) Apoyar a las familias de ingresos bajos y medios para que logren convertirse en arrendatarios de una vivienda en condiciones adecuadas, durante el período previo en que no son propietarios."

El EPG realizado al Programa en 2009 por la DIPRES, en su página 85, señala "el propósito del programa está asociado a la necesidad que se identificó en el diagnóstico, dando cuenta del resultado final esperado.". Por otra parte, el problema que dio origen al Programa aún persiste, tanto en un contexto general, el déficit habitacional, como en un contexto específico, la existencia de familias con restricciones económicas y familiares para generar el ahorro requerido por otros Programas de Subsidio o que no son considerados sujetos de crédito en el sistema financiero tradicional por diversas razones.

El Informe (EFA) de Evaluación Programa Leasing Habitacional (Chamorro, C&Delgado,K. Junio 2020) de la División Control de Gestión-DIPRES, valida la vigencia del problema que dio origen al Programa, cuyo objetivo era establecer un mecanismo de financiamiento para el acceso a vivienda de sectores de ingresos medios. En ese sentido, el Leasing Habitacional entrega una alternativa de endeudamiento para la vivienda a familias que, probablemente, no podrían acceder a un crédito hipotecario, al no cumplir con el requisito de aportar con un pie mínimo de 20%.

El financiamiento habitacional vía leasing se está desarrollando o entrando en otros países, no existiendo mucha documentación al respecto. Un informe sobre el caso colombiano (Villar, L., Pérez, C., & Alvarado, V. (2018). El sector del leasing. Fedesarrollo, Centro de Investigación Económica y Social, Bogotá), señala que partió en 2004 y son los establecimientos bancarios los facultados para realizar operaciones de leasing habitacional destinada a la adquisición de vivienda familiar (inmueble para destinarlo exclusivamente a uso habitacional). En sus páginas 45 y 46 dice: "A pesar de ser un mecanismo relativamente reciente dentro de la regulación colombiana, el leasing habitacional ha presentado una dinámica particularmente positiva en la última década. Como porcentaje de la cartera hipotecaria del sistema financiero, el leasing habitacional representa actualmente el 26,7%, nivel significativamente superior al presentado en 2008 (14,6%) Más aún, el arrendamiento habitacional ha ganado importancia como mecanismo de financiación de la inversión de vivienda y pasó de representar el 6,3% de la formación bruta de capital destinada a vivienda en 2008 a 32,4%).El repunte del leasing habitacional ha sido notable en los últimos años...convirtiéndolo en una alternativa de financiación atractiva para las personas."

3. OBJETIVO Y FOCALIZACIÓN

3.1) Objetivo

Fin del programa: Contribuir a mejorar la calidad de vida de los hogares de sectores medios a través del acceso a una vivienda de manera sostenible y segura en el tiempo.

Propósito del programa: Dar una solución habitacional permanente a hogares de sectores medios, no propietarios de vivienda, sin capacidad o limitada capacidad de ahorro, que no acceden a crédito.

3.2) Población potencial

Descripción: Hogares arrendatarios y allegados con intención de acceder a una vivienda de uso exclusivo para su grupo familiar del III y IV quintil, no propietarios de vivienda, que pagan un arriendo de hasta el 25% de sus ingresos y que además, presentan limitaciones de ahorro y para acceder a un crédito,

La intención de acceder a una vivienda, considera a quienes declararon estar haciendo algo para ello (postulando a un subsidio, participando de un comité, inscrito en una EGIS, ahorrando, solicitando crédito o buscando arriendo).

Unidad de medida: Hogares y/o Familias

Cuantifique la población potencial para el año 2021, en base a la unidad de medida señalada anteriormente: 224.685

Fuente de información utilizada para cuantificar la población dada: Informe del Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU (CECT). Estimación en base a CASEN 2017. Estimación consideró hogares arrendatarios y allegados que manifestaron la intención de acceder a una vivienda de uso exclusivo para su grupo familiar, no propietarios de vivienda, de los quintiles III y IV, que pagan un arriendo de hasta el 25% de sus ingresos autónomos. La intención de acceder a una vivienda, considera a quienes declararon estar haciendo algo para ello (postulando a un subsidio, participando de un comité, inscrito en una EGIS, ahorrando, solicitando crédito o buscando arriendo).

3.3) Población objetivo

Descripción: La población objetivo corresponde a los hogares beneficiarios con el subsidio para contratos de arrendamiento con promesa de compraventa (subsidio leasing habitacional), al que se accede por orden de ingreso de los antecedentes al sistema hasta llenar los cupos disponibles para el año (orden de postulación en el fondo).

Se accede al subsidio presentando copia de la escritura pública a que se redujo del contrato de arrendamiento con promesas de compraventa (contrato de leasing) o efectuando una reserva de subsidio con un certificado de la inmobiliaria señalando que está aprobada la operación del contrato, o acreditando haber suscrito el contrato o que fue ingresado en el Conservador de Bienes Raíces o también con el contrato inscrito en el Conservador. El SERVIU asigna el subsidio una vez que revisado el contrato de leasing inscrito en el Conservador de Bienes Raíces, éste no presenta observaciones que subsanar.

Cabe señalar que el Programa no considera la selección de beneficiarios mediante puntajes y/o mecanismos de prelación.

¿Se utiliza el Registro Social de Hogares (RSH) para seleccionar a los beneficiarios?: No

	2020	2021	2022	2023
Población objetivo	1.700	3.000	3.000	3.000

4.1) Estrategia

El programa presenta 1 componente.

Nombre	Descripción
Subsidio de Leasing Monetario (Subsidio)	<p>El Programa entrega un subsidio (ayuda estatal directa) para contratos de arrendamiento con promesa de compraventa que permite el acceso a una vivienda, primero como arrendatarios promitentes compradores y en propiedad en el largo plazo, acogida al DFL N° 2 o que sea vivienda social, nueva o usada, de hasta 2.000 UF (2.200 zonas extremas). El subsidio de leasing habitacional (SLH) varía entre las 600 y las 125 UF, dependiendo de zona de emplazamiento de la vivienda).</p> <p>Meta de producción año 2021: 3.000 Subsidios asignados</p> <p>Gasto por componente 2021(\$miles) : 14.420.009</p>

Estrategia de intervención: La Ley de Presupuestos de cada año, establece el número de subsidios que podrán asignarse en un año.

Para optar al subsidio de leasing habitacional, se debe ser mayor de edad, contar una Cuenta de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa (cuenta ahorro leasing habitacional), que puede ser abierta por el interesado en una caja de compensación o banco que tenga este tipo de cuenta; estar inscritos en el Registro Único de Inscritos (RUI) del SERVIU, para lo cual debe tener la cuenta de ahorro leasing, no ser propietario de vivienda o beneficiario de un subsidio para adquisición o construcción de vivienda.

El interesado debe suscribir suscrito un contrato de leasing habitacional con una sociedad inmobiliaria normada por la Ley 19.281(sociedad inmobiliaria de leasing habitacional), las que por ley están facultadas para adquirir viviendas y darlas en arrendamiento con promesa de compraventa. Previo a la suscripción del contrato, la sociedad inmobiliaria de leasing verifica que el interesado tenga la capacidad de pagar el aporte mensual del contrato (que incluye la renta de arrendamiento y lo que se destina al pago del precio prometido de venta). El aporte mensual no debe exceder del 25% de la renta mensual (incluida la renta de quien se constituya en codeudor o fiador solidario). En contrato deberá contener las estipulaciones señaladas en el reglamento, entre otras: la individualización de las partes, singularización de la vivienda objeto del contrato; precio prometido de venta; monto del pactado, señalando la parte de la renta de arrendamiento y la destinada al pago del precio prometido de venta; plazo del contrato; si se opera con subsidio; mandato del beneficiario para transferir el subsidio a la sociedad inmobiliaria; seguros a contratar.

Se accede al subsidio presentando copia de la escritura pública a que se redujo del contrato de arrendamiento con promesas de compraventa (contrato de leasing) o efectuando una reserva de subsidio en el SERVIU, con i) un certificado de la inmobiliaria señalando que está aprobada la operación del contrato, o ii) acreditando haber suscrito el contrato o iii) que fue ingresado en el Conservador de Bienes Raíces (CBR) o también iv) con el contrato inscrito en el Conservador. En las formas i, II y iii) la reserva tiene una validez de 120 días, plazo en el cual se debe presentar al SERVIU el contrato inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del CCBR. La fecha del contrato de leasing debe ser igual o posterior a la fecha de inscripción en el RUI del SERVIU.

Una vez revisado el contrato de leasing inscrito en el CBR y que no presenta observaciones que subsanar, el SERVIU asigna el subsidio mediante una resolución. El beneficiario pasa entonces al Registro de Beneficiarios del MINVU y queda impedido de postular a otro subsidio habitacional.

En resumen, se accede al subsidio de acuerdo al orden de ingreso de los antecedentes y las reservas al sistema, hasta llenar los cupos disponibles (orden de postulación en el fondo). La asignación del subsidio y su emisión se cursa mediante resolución del SERVIU con el contrato de leasing inscrito en el CBR.

Una vez suscrito el contrato, los beneficiarios acceden la vivienda primero como como arrendatarios, dando solución a su problema habitacional, y en el largo plazo como propietarios al terminar de enterar el precio prometido de venta.

Los contratos pueden tener un plazo máximo de 20 años. El subsidio se aplica al precio prometido de venta, que complementa la parte del aporte mensual que se destina al dicho precio en el plazo estipulado. Una vez enterado el precio prometido de venta, el beneficiario deja de ser arrendatario promitente comprador y se le traspasa la vivienda.

Si bien el subsidio aplica al precio prometido de venta en un 100% de su valor, se paga en cuotas trimestrales de acuerdo al plazo del contrato (está traspasado a la sociedad inmobiliaria, de acuerdo a mandato del beneficiario).

Tiempo de duración del ciclo de intervención del programa: Indique en cuántos meses/años promedio egresarán los beneficiarios del programa: 4 meses

Criterios de egreso: Una vez que se asigna el subsidio, en que el beneficiario ya está habitando la vivienda, y entra al Registro de Beneficiarios del MINV

¿Pueden los beneficiarios acceder más de una vez al programa?: No

Identifique si el programa atiende un riesgo potencial y por lo tanto es de carácter "preventivo", (como por ejemplo, programas que previenen la deserción escolar, o que proporcionan seguros ante distintos eventos) o bien, atiende o da solución a un problema ya existente (como por ejemplo programas que atienden a escolares que ya han desertado del sistema escolar): El Programa da solución a un problema ya existente, que la dificultad acceso a la vivienda en propiedad en el largo plazo de hogares de sectores medios (del III y IV quintil), no propietarios de vivienda.

Identifique si el programa incorpora en su intervención, al hogar/familia/cuidadores del beneficiario, (por ejemplo, la intervención a un niño o niña que incorpore a sus padres, sus hermanos, sus cuidadores, o a su familia). Describa el modo y las instancias en las que se incorpora este enfoque en la estrategia del programa: El programa incorpora en su intervención a todo el hogar que habita la vivienda, ya que afecta directamente en la mejora de su calidad de vida.

4.2) Ejecutores, articulaciones y complementariedades

Ejecución: El programa es ejecutado por terceros.

Nombre	Tipo de institución	Nivel	Rol de la institución	Mecanismos
SERVIU	Subsecretaría, Servicio o Institución Pública del Nivel Regional	Componente	Chequea requisitos establecidos en el reglamento, inscribe en el Registro y asigna subsidios de leasing habitacional	Asigna subsidios por orden de postulación, hasta que se ocupan la totalidad de los subsidios dispuestos para otorgar en el año.

Articulaciones: El programa se articula con otras instituciones.

Nombre	Tipo de institución	Especifique tipo de institución	Descripción de la articulación
Sociedades inmobiliarias Ley 19281	Otro	Sociedades inmobiliarias de giro exclusivo, de acuerdo al Título II de la Ley 19.281 (sociedades inmobiliarias de leasing habitacional).	Adquieren viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa con subsidio, mediante la suscripción del contrato de leasing habitacional, que debe cumplir con lo estipulado en el reglamento. Evalúan si el hogar arrendatario promitente comprador puede pagar el aporte mensual del contrato y verifica que dicho aporte no exceda del 25% de su renta (incluida la de fiadores o codeudores). Pueden inscribir a los interesados en el Registro Único de Inscritos
Cajas de Compensación o bancos	Otro	Entidades autorizadas para mantener cuentas de ahorro de leasing habitacional.	Abren y mantienen las cuentas de leasing habitacional que deben tener quienes estén interesados en acceder al subsidio de leasing habitacional.

Complementariedades Internas: El programa no se complementa con programa(s) o intervención(es) de la misma Institución o Servicio Público.

Complementariedades Externas: El programa no se complementa con programa(s) o intervención(es) de otra(s) Institución(es) o Servicio(s) Público(s).

4.3) Enfoque de Derechos Humanos

Enfoques y/o perspectivas	¿Incorpora o no?	¿En qué etapas se incorpora?	Justificación de la no incorporación del enfoque o perspectiva
Género	No		El programa da solución a un problema ya existente, la falta de acceso a la vivienda en propiedad en el largo plazo. Mientras queden subsidios disponibles, cualquier persona puede acceder al subsidio, no importando el género

Enfoques y/o perspectivas	¿Incorpora o no?	¿En qué etapas se incorpora?	Justificación de la no incorporación del enfoque o perspectiva
Pueblos indígenas	No		El programa da solución a un problema ya existente, la falta de acceso a la vivienda en propiedad en el largo plazo, por lo que no diferencia en cuanto a Enfoque de pueblos indígenas Mientras queden subsidios disponibles, cualquier persona puede acceder al subsidio, no importando su ascendencia o pertenencia a un pueblo en particular.
Pertinencia territorial	Si	El Programa incorpora focalización territorial al otorgar mayor monto de subsidio en zonas extremas (norte y sur) y se consideran mayores precios límites de vivienda para aplicar el beneficio.	
Niños, niñas y adolescentes (NNA)	No		El programa da solución a un problema ya existente, la falta de acceso a la vivienda en propiedad en el largo plazo.
Discapacidad	Si	El Programa considera un monto adicional de subsidio si la vivienda considera obras que contribuyan a superar las limitaciones que afectan a quienes presenten discapacidad en el grupo familiar	
Migrantes	No		No considera la situación migratoria específicamente ya que el programa da solución a un problema ya existente, la falta de acceso a la vivienda en propiedad en el largo plazo. Si embargo, es posible acceder al programa con cédula de identidad para extranjero. Ser extranjero no es limitante para poder optar al beneficio.
Otra condición	No		

4.4) Participación Ciudadana y Transparencia Pública

Mecanismos de participación ciudadana: Si

- Otros

Descripción: Consulta actores inmobiliarios

Mecanismos de participación y transparencia pública: Si

- Rendición de gastos ejecutados, o de la implementación mensual/trimestral/ semestral o anual del programa
- Otros

Descripción: Avance del Programa en cuanto al número de subsidios asignados; beneficiarios de subsidio, consulta Registro de Beneficiarios

5. INDICADORES

5.1) Indicadores

Indicadores a nivel de Propósito:

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Metodología y definiciones conceptuales	2020 (Situación actual)	2021 (Con programa)	2022 (Con programa)

<p>Tasa de subsidios con vivienda transferida al beneficiario</p>	<p>(N° subsidios asignados con vivienda transferida al beneficiario, en que el plazo del pago total de cuotas ha sido hasta el año t, / N° total de subsidios asignados en que el plazo del pago de cuotas ha sido hasta el año t)*100</p> <p>Fuente de información: Sistema de información del MINVU (Rukán) y consulta SII sobre propiedad de vivienda</p>	<p>El indicador considera en su numerador, el total de subsidios asignados períodos anteriores cuyos pagos de cuotas han terminado hasta el año t y en que la vivienda ha sido transferida al beneficiario por haberse pagado el precio prometido de venta. En el denominador se considera el número total de subsidios asignados en períodos anteriores, en que el plazo para el término del pago de las cuotas del subsidio ha sido hasta el año t.</p> <p>El resultado es la tasa de subsidios que ha terminado con el traspaso de la vivienda al beneficiario.</p> <p>Los subsidios se asignan y las cuotas de éste son pagadas en cuotas trimestrales, de acuerdo al plazo del contrato. Una vez pagadas las cuotas, se supone el término del contrato por haberse pagado el precio prometido de venta y por ley, hay 90 días hábiles para que la vivienda sea transferido al beneficiario. Por ello, se estima que pagado el total de las cuotas, hay transferencia de la vivienda.</p>	<p>60,00%</p>	<p>60,00%</p>	<p>60,00%</p>
<p>Promedio días que demora para asignación del subsidio</p>	<p>La fórmula calcula para los subsidios asignados en el año t, el promedio de días que el SERVIU demora en asignar el subsidio desde que se ingresan los antecedentes al sistema para la reserva del subsidio, hasta su asignación mediante la resolución respectiva en el año t.</p> <p>El numerador es la sumatoria de días entre las fechas señaladas en el párrafo anterior, de los subsidios asignados en el año t.</p> <p>El denominador corresponde al número de subsidios asignados en el año t.</p> <p>El número promedio no debiera exceder de 120 días, que es plazo que dura la reserva del subsidio.</p> <p>Fuente de información: Bases de datos MINVU de reserva y de beneficiarios de subsidio leasing habitacional.</p>	<p>El reglamento indica que la reserva del subsidio tiene una duración de 120 días. La reserva puede efectuarse con 1) documento que señala que solo falta la suscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa; 2) con contrato suscrito; 3) con el contrato ingresado al Conservador de Bienes Raíces (CBR); 4) con contrato inscrito en el CBR.</p> <p>Para la asignación del subsidio, debe presentarse el contrato inscrito en el CBR.</p> <p>En los casos en que la reserva del subsidio se realizó con los documentos señalados en 1), 2) o 3), para la asignación del subsidio debe presentarse el contrato inscrito en el CBR dentro de los 120 días que dura la reserva (excepcionalmente puede prorrogarse el plazo). La asignación del subsidio no debiera sobrepasar los 120 días.</p> <p>Considerando lo señalado, el número de días para la asignación del subsidio desde el ingreso de la reserva al sistema, no debiera superar los 120 días.</p>	<p>30,00</p>	<p>30,00</p>	<p>30,00</p>

Mencione para cuáles de los indicadores se encuentra centralizada la información y describa los instrumentos utilizados para su recolección y cuantificación: La información acerca de los beneficiarios de subsidio se encuentra centralizada en las bases de datos que mantiene la División de Informática al efecto.

La información para determinar que beneficiarios son ya propietarios propiedad de la vivienda, es un requerimiento que se realiza al SII, que es la fuente que proporciona dicha información.

Señale la evidencia que le permitió definir la situación actual y proyectada de los indicadores: La fecha de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, que en la mayoría de los casos es posible de obtener del y la información de la consulta entrada por el SII. Para la proyección, se considera el porcentaje histórico.

Para proyectar a futuro, se determina la cantidad de subsidios que vencen en los años siguientes y se estima el número de subsidios en que los

contrato terminarán con traspaso de la vivienda. Se considerando tasas de caída de contratos por situaciones por no pago de los aportes mensuales, por pérdidas de ingreso, en especial en situaciones coyunturales como las crisis sub prime o la pandemia que afecta el país este año 2020.

Indicadores a nivel de Componentes:

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo	Metodología y definiciones conceptuales	2020 (Situación actual)	2021 (Con programa)	2022 (Con programa)
Porcentaje beneficiarios con Registros Social Hogares	Número beneficiados con Registro Social Hogares en el año t/Número total de beneficiarios en el año t Fuente de información: Base MINVU de beneficiados de subsidio habitacional. Consulta registros MDS	Si bien el Programa a la fecha, no cuenta con criterios explícitos de focalización como el Registro Social de Hogares. Por ello, este indicador mediría si el componente está beneficiando mayoritariamente a familias que cuentan con Registros Social de Hogares. De acuerdo a información aportada por la sociedades inmobiliarias, el ingreso promedio de los beneficiarios correspondería estaría entre en VI y VII decil, pero no necesariamente esas familias cuentan con RSH. En un primer chequeo realizado de beneficiarios de leasing habitacional desde 20016 al 2019, casi un 60% contaba con RSH, por lo que se estima este porcentaje como un piso.	60,00%	60,00%	60,00%

Mencione para cuáles de los indicadores se encuentra centralizada la información y describa los instrumentos utilizados para su recolección y cuantificación: La información acerca de los beneficiarios de subsidio se encuentra centralizada en las bases de datos que mantiene la División de Informática al efecto.

Para obtener la información de si el beneficiario cuenta con Registro Social de Hogares, se realiza una consulta a los registros de MDS.

Señale la evidencia que le permitió definir la situación actual y proyectada de los indicadores: Información sobre beneficiarios de subsidio leasing habitacional, con Registro Social de Hogares de años anteriores, para lo cual se consultó al MDS.

Ello permitió determinar que cerca del 60% de los beneficiarios, contaba con Registro Social de Hogares. Ello determinó el porcentaje estimado y el proyectado.

5.2) Sistemas de información del programa

¿El Servicio o la institución responsable, cuenta con sistemas de información que permitan identificar beneficiarios (RUT, RBD, Datos de Contacto, etc.)? Si su respuesta es afirmativa, descríbalos. Indique además si esta información se encuentra digitalizada y centralizada en una base de datos: Se cuenta con un sistema de información (Registro de Beneficiarios), que permite identificar a los beneficiario por su RUT, la región de aplicación del subsidio y la fecha de asignación del beneficio. Además, actualmente recoge información acerca del estado civil del beneficiario y su nacionalidad. Esta información se encuentra centralizada en bases de datos que maneja la División de Informática del MINVU.

¿El programa reporta información al Registro de Información Social (RIS) del Ministerio de Desarrollo Social y Familia?: No

6. PRESUPUESTO

6.1) Gastos

Componente	Gasto (M\$)	Detalle
Subsidio de Leasing	14.420.009	Corresponde al pago de cuotas del subsidio, dentro del Subtítulo 33, Ítem 01 Asignación 127, de cada Capítulo (Subsecretaría y SERVIU regionales).

Gastos Administrativos: 38652

Detalle gastos administrativos: Corresponde a estimaciones referidas al gasto en personal y bienes y servicios de consumo dedicados al Programa.

Subtítulo 21: Esta estimación se basó en los porcentajes de dedicación de Profesionales (Subtítulo 21) declarados a Nivel Nacional asociados al Programa y su renta al mes (Fuente División Administrativa, DIVAD, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo).

Subtítulo 22: En base a la misma dotación y supuestos generales, DIVAD calculó un monto anual asociado.

En el presupuesto solo están identificadas a nivel de Subtítulo; no considera Item ni asignación (por ello se deja en blanco la columna Asignación).

Cabe señalar, que las asignaciones de gasto administrativo corresponden a cada SERVIU y no se centralizan.

Total Gastos: 14458661

6.2) Gastos de Inversión

Gasto Total del Programa (sumatoria del gasto por componente, gasto administrativo y gasto de inversión) (M\$): 14.458.661

6.3) Gastos por Subtítulo

Detalle el Gasto Total del Programa Social (componentes, gastos administrativos e iniciativas de inversión) por subtítulo, ítem y denominación, indicando el número de asignación y valor correspondiente:

Partida	Capítulo	Programa	Subtítulo, Ítem, Denominación	Asignación	Gasto (\$miles)
18	01	01	21 Gastos en personal		5.483
18	01	01	22 Bienes y servicios de consumo		557
18	01	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	13.486.678
18	21	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	4.792
18	22	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	19.169
18	23	01	21 Gastos en personal		470
18	23	01	22 Bienes y servicios de consumo		122
18	23	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	7.795
18	24	01	21 Gastos en personal		2.666
18	24	01	22 Bienes y servicios de consumo		309
18	24	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	76.012
18	25	01	21 Gastos en personal		2.113
18	25	01	22 Bienes y servicios de consumo		191
18	25	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	93.564
18	26	01	21 Gastos en personal		1.072
18	26	01	22 Bienes y servicios de consumo		225
18	26	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	13.424
18	27	01	21 Gastos en personal		6.248
18	27	01	22 Bienes y servicios de consumo		1.218

Partida	Capítulo	Programa	Subtítulo, Item, Denominación	Asignación	Gasto (\$miles)
18	27	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	6.871
18	28	01	21 Gastos en personal		2.166
18	28	01	22 Bienes y servicios de consumo		166
18	28	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	68.506
18	29	01	21 Gastos en personal		567
18	29	01	22 Bienes y servicios de consumo		194
18	29	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	8.834
18	30	01	21 Gastos en personal		1.095
18	30	01	22 Bienes y servicios de consumo		99
18	30	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	17.148
18	33	01	21 Gastos en personal		8.509
18	33	01	22 Bienes y servicios de consumo		1.051
18	33	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	614.098
18	35	01	21 Gastos en personal		842
18	35	01	22 Bienes y servicios de consumo		64
18	35	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	0
18	34	01	21 Gastos en personal		1.123
18	34	01	22 Bienes y servicios de consumo		253
18	34	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	0
18	36	01	21 Gastos en personal		1.564
18	36	01	22 Bienes y servicios de consumo		285
18	36	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	0

Partida	Capítulo	Programa	Subtítulo, Item, Denominación	Asignación	Gasto (\$miles)
18	32	01	33 01 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL Transf. al sector privado (1)	127	3.118

Gasto Total por Subtítulo (M\$): 14.458.661