

COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO SENADO DE CHILE
PRESIDENTE COMISIÓN Senador David Sandoval

TERCER CONVERSATORIO

Realidades y Desafíos que plantea la Vivienda, especialmente la Vivienda Social

USO O ARRIENDO DE LA VIVIENDA SOCIAL

Innovación en Políticas Públicas. Oferta de vivienda adecuada.

RAMON SANTELICES TELLO
04 DE SEPTIEMBRE 2020

DEFINICIÓN PREVIA.

Entenderé para esta exposición bajo *vivienda social o vivienda protegida para arriendo*:

1° **una** vivienda subvencionada por el estado para grupos sociales que no pueden satisfacer sus necesidades habitacionales en el mercado de vivienda libre.

2° en el marco de la obligación social de proveer las condiciones para acceder a una vivienda adecuada como uno de los derechos económicos, sociales y culturales proclamados en el párrafo 25 de la Declaración Universal de Derechos humanos: *“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” ...etc”*

3° como un solo sustantivo “viviendasocial”, así inseparable, como un bien raíz de la sociedad, como **un bien público** con destino específico y precio regulado. (el sentido que se le da en las legislaciones europeas, como la alemana)

ARRIENDO DE VIVIENDA SOCIAL ó PROTEGIDA. INNOVACIÓN CONSENSUADA - quiénes están de acuerdo en la innovación -

Hay coincidencia en diversos estamentos de la sociedad nacional sobre la necesidad de desarrollar la oferta de arriendo o uso de la vivienda protegida, sin haberlo acordado previamente.

ACADEMIA. CPPUC 2018. *Informe 3: estudio comparado de experiencias internacionales sobre la administración de bienes inmuebles para arriendo. Id 587-8-le18*

CNDU CONSEJO NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2020 *Propuestas para Una agenda social urbana*

COOPERATIVAS Y ENTIDADES SIN FINES DE LUCRO PARA LA VIVIENDA 2013 *Propuesta de política pública habitacional y urbana de CPVIP.*

2017 *Propuesta de vivienda y suelo urbano COVIP*

DESARROLLO PAÍS 2020 El Mercurio 20 de junio de 2020 Plan quinquenal.

CCHC Diversas publicaciones y parte de sus miembros

PARLAMENTO Leyes de Presupuesto 2017, 2018. 2019, 2020

MINVU - HACIENDA Leyes de presupuesto años indicados, Decretos y Resoluciones individualizados más adelante

MATERIAS DE LAS COINCIDENCIAS - en qué coinciden -

FUENTES FINANCIARIERAS DE LA OFERTA

SUELO FISCAL PREFERENTEMENTE

INTEGRACION SOCIAL

PARTICIPACIÓN DE LOS ARRENDATARIOS

PRECIOS REGULADOS DE LOS CONTRATOS

DESTINO EXCLUSIVO DE LAS VIVIENDAS

ELEGIBILIDAD DE LOS ARRENDATARIOS O USUARIOS

ADMINISTRACIÓN ENTIDADES SIN FINES DE LUCRO

SE SUMA A POLÍTICAS PÚBLICAS PARA RESPONDER A FENÓMENOS CRÍTICOS SECTORIALES

FUENTES FINANCIARIERAS DE LA OFERTA

ENTIDAD ADMINISTRADORA Y PROPIETARIA DE LAS VIVIENDAS.

Recursos propios de la entidad sin fines de lucro

MERCADO FINANCIERO (Hasta el 75% del precio)

Endeudamiento Hipotecario u otro de largo plazo del Administrador en la Banca comercial, Banco del Estado, Compañías de Seguro y Fondos de Inversión

RECURSOS FISCALES

MINVU a través de aporte no retornables, créditos retornables a corto o largo plazo. (hasta el 20% del precio)

Suelos de propiedad de los SERVIU: transferencia a título gratuito; Transferencia a precio de evalúo fiscal; Concesión de largo plazo, con posibilidad de hipotecar; Garantía de SERVIU para endeudamiento de largo plazo en la Banca Comercial o del Estado.

Suelo del Ministerio de BBNN: Transferencias como las anteriores o concesionados.

SUELO FISCAL

06 Asociada a Terrenos

El SERVIU podrá transferir, a título gratuito, terrenos de su propiedad, a familias y/o comités de vivienda que postulen a los programas habitacionales destinados a la población más vulnerable del país, o bien para proyectos de integración social. En este último caso la transferencia podrá efectuarse a la entidad a cargo de la ejecución del proyecto de acuerdo a las condiciones que se determinen por resolución exenta del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos, la que podrá ser dictada una vez publicada la Ley de Presupuestos del Sector Público para el año 2020.

Ley de Presupuesto 2020

INTEGRACION SOCIAL

CNDU ha sido claro en proponer una forma de provocar integración socio espacial en los lugares en que el precio comercial del suelo es el obstáculo inicial.

f. Incorporar exigencias relativas a la equidad urbana en los instrumentos de gestión urbana. Para ello se propone incorporar, entre los objetivos que persigue el plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, tanto en su escala comunal como intercomunal, el mejorar los estándares de integración social, y los estándares de acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos relevantes.

Potenciar la complementariedad del Programa con otros programas del MINVU, con miras a maximizar las opciones de densificación. Para ello se puede ampliar la oferta a nuevos habitantes (programas de arriendo), diversificar las posibilidades que da el sitio (pequeños comercios) y mejorando el entorno (inversión en espacio público).

Implementar un proyecto piloto de vivienda integrada en Suelo público con el tercer sector (sin fines de lucro) y con Instituciones privadas.

El desarrollador del proyecto es un organismo sin fines de lucro. Con ello se eliminan las utilidades de la empresa inmobiliaria.

Este ahorro permitiría utilizar estos recursos en un mayor número de unidades, o bien, reinvertir en un segundo proyecto.

M3. Desarrollar estrategias para alcanzar estándares urbanos para una vivienda y ciudad integrada.

M4. Implementar Planes Estratégicos de Vivienda Integrada para reducir el déficit habitacional y promover la integración social.*

PARTICIPACIÓN DE LOS ARRENDATARIOS o SOCIOS USUARIOS

- Cooperativas e instituciones sin fines de lucro de derecho público y privado tienen experiencia demostrada en esta actividad
- El objeto de las entidades sin fines de lucro es satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios cuando son cooperativas y de sus beneficiarios cuando son de otro tipo jurídico, individualmente o en programas colectivo, proporcionándoles en uso viviendas de su propiedad, y prestar los servicios inherentes a dicho objetivo con su administración con la participación desde antes de habitar las viviendas.
- Por su naturaleza en las cooperativas se da el principio de identidad, el socio de la cooperativa es el dueño de la cooperativa y a su vez es el consumidor del servicio que se le entrega. Participa en ella como socio en la toma de las decisiones en sus Juntas Generales y locales, y con su relación de usuario de la vivienda.
- Para las cooperativas y las entidades sin fines de lucro, la estrategia no es el único factor de sus decisiones, ni siquiera el preferente el destinado al logro de objetivos económicos o financieros, muy por el contrario los logros económico y financiero son un instrumento para el fin principal que es contribuir a la dignidad de las personas con quienes nos relacionamos en su doble condición de socio / cliente.

PRECIOS REGULADOS DE LOS CONTRATOS

Es condición en la institucionalidad de un sistema de arriendo de viviendas protegidas la regulación del precio del arriendo o contrato de uso habitacional porque se financia su adquisición o construcción utilizando parcialmente recursos fiscales o públicos en su financiamiento, así como el destino exclusivo para arriendo.

En todas las legislaciones europeas se les exige someterse a un control tarifario, que es determinado por la autoridad pública o municipal.

En el DS 52 que regula el subsidio de arriendo se establece el máximo en 13 UF mensuales. El subsidio mismo puede cubrir no más del 80% con un límite máximo de 3,5 UF

“El contrato de arrendamiento deberá fijar una renta cuyo monto no podrá ser superior al establecido en la resolución a que se refiere el artículo 15 de este Reglamento. En todo caso, el monto determinado por dicha resolución no podrá ser superior a 13 U.F. mensual.”

DESTINO EXCLUSIVO DE LAS VIVIENDAS

Tiempo mínimo definido de las viviendas en el stock para este único fin garantizado por el administrador.

Permanencia de stock. La vivienda debe permanecer con el destino de arriendo protegido.

La entidad propietaria administradora de las viviendas deberá constituir prohibición de gravar y enajenar las viviendas resultantes de la construcción, transformación o mejoramiento, y

deberá constituir también la obligación de respetar su destino solo para el arrendamiento a través del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, contenido en el DS N° 52 (V. y U.), de 2013,

por un plazo mínimo de 20 años. La prohibición de gravar a que se refiere este párrafo, es sin perjuicio de la inscripción de las hipotecas y gravámenes que se constituyan para el financiamiento de la construcción, transformación y/o mejoramiento de las viviendas.

En Alemania son 10 años más que el plazo de amortización del Crédito fiscal utilizado.

ELEGIBILIDAD DE LOS ARRENDATARIOS O USUARIOS

Selección de los arrendatarios o usuarios la ejecuta la autoridad pública.

Financiándose parcialmente la adquisición de las viviendas protegidas destinadas al uso habitacional o arriendo con recursos públicos, tanto la normativa nacional como la internacional europea establecen que se pueden destinar solo al arriendo o uso habitacional de personas elegidas por la autoridad pública para recibir el subsidio para cubrir parte del precio del arriendo.

Glosa en la Ley de Presupuesto:

La ley de presupuesto lo establece en cada uno de los presupuestos de los 2017 al 2020

i) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, podrá otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes, destinados a financiar parcialmente 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. N° 52, (V. y U.)**

ADMINISTRACIÓN por ENTIDADES SIN FINES DE LUCRO

El Gobierno, como el Parlamento lo han estimado así:

a) en la legislación vigente en la ley de presupuesto de los últimos 4 años.

*El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, podrá otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes, destinados a financiar parcialmente 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. N° 52, (V. y U.), de 2013 **

b) Mediante el proyecto de integración social y urbana, Boletín 12288-14 decía

Así mismo el Ministerio de Ciudad, vivienda y territorio, a través de los SERVIU 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, destinadas a beneficiarios del programa de subsidio de arriendo...

c) Mediante toda la normativa contenida en un considerable de Decretos y Resoluciones que así lo reglamentan.

ADMINISTRACIÓN por ENTIDADES SIN FINES DE LUCRO

La Academia, el CPPUC

*La tendencia internacional apunta a que la **administración** la tomen las **Asociaciones de Vivienda**, muchas de las cuales administran vivienda que otrora fue pública –aunque también pueden hacerse cargo de unidades municipales y privadas de viviendas que han adquirido en el mercado o bien de viviendas cuya construcción ha sido auto-gestionada-.*

*El modelo que ha mostrado ser más exitoso es aquel en que la propiedad y administración de las unidades de vivienda asequible está en manos de **Asociaciones de Vivienda sin fines de lucro** (Holanda y Estados Unidos son buenos ejemplos). Yo agrego la forma desarrollada en Alemania, y perfeccionada durante más de 100 años, en que las cooperativas de vivienda tienen un rol muy importante.*

*Las entidades sin fines de lucro poseen mayor flexibilidad para levantar fondos públicos y privados, a la vez que no tienen mayor incentivo para cambiar el uso o giro de las viviendas. Sus roles de administración son diversos, debiendo abordar aspectos de mantenimiento, financiamiento y aspectos sociales, por el hecho de tratar con población vulnerable y que tiene requerimientos adicionales a la población que arrienda en el mercado. **

El CNDU

M2. Fortalecer las instituciones sin fines de lucro, como tercer sector en la producción de vivienda integrada.

M5. Consolidar un Parque de Vivienda Pública de Arriendo**

*Centro de Políticas Públicas Pontificia Universidad Católica de Chile. ESTUDIO COMPARADO DE EXPERIENCIAS INTERNACIONALES SOBRE LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES PARA ARRIENDO. ID 587-8-LE18 Santiago de Chile 2018.

**PROPUESTAS PARA UNA AGENDA SOCIAL URBANA. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano 2020

Algunos Programas Piloto en administración, Cooperativas, Fundaciones y Corporaciones Todas entidades sin fines de lucro o de utilidad pública

- De los cerca de 26.000 subsidios de arriendo otorgados en sucesivos procesos de asignación solo se utiliza y cobra alrededor del 40%. La razón principal de este hecho es la falta de oferta de viviendas de calidad y precio de arriendo elegible.
- Conscientes del fenómeno de incapacidad de usar este beneficio por cerca del 60% de los beneficiarios, el MINVU y el Parlamento han incorporado en las leyes de presupuesto fiscal de los años 2017, 2018 y 2019 la legislación necesaria para promover la actividad inmobiliaria *ad hoc* para disponer de viviendas exclusivamente para el arriendo de los beneficiarios de este subsidio.
- **VIVECOOP** 100 viviendas arrendadas; 81 viviendas en proceso de adquisición.
- **FUNDESO** 58 viviendas arrendadas; 35 viviendas en proceso de adquisición.
- **INMOBILIARIA POPULAR RECOLETA. INNOVA RECOLETA** 38 viviendas arrendadas.
- **PROYECTO MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES**

PROYECTO JUSTICIA SOCIAL 1

- ACOGIDO A LA GLOSA 3 LEY DE PRESUPUESTO (subsidios destinados a entidades sin fines de lucro para construir viviendas con destino arriendo)
- FINANCIAMIENTO MINVU + MUNICIPAL
 - Subsidios MINVU: UF 37.682,70 (\$1.022.904.805)
 - Inversión Municipal: UF 6.991,86 (\$200.438.727)
 - **Total obra: UF 44.674,56 (\$1.223.343.532) + Valor del terreno 1.500 m2**
 - El terreno correspondía a una antigua bodega del SERVIU que fue transferido a título gratuito con anterioridad a la Municipalidad para edificar viviendas sociales.
- DISEÑO + APROBACIONES + LICITACIÓN + EJECUCIÓN en 2,5 años



PROYECTO JUSTICIA SOCIAL 1

- ACOGIDO A LA GLOSA 3 LEY DE PRESUPUESTO (subsidiados destinados a entidades sin fines de lucro para construir viviendas con destino arriendo)
- FINANCIAMIENTO MINVU + MUNICIPAL
 - Subsidiados MINVU: UF 37.682,70 (\$1.022.904.805)
 - Inversión Municipal: UF 6.991,86 (\$200.438.727)
 - **Total obra: UF 44.674,56 (\$1.223.343.532) + Valor del terreno**
 - El terreno correspondía a una antigua bodega del SERVIU que fue transferido a título gratuito con anterioridad a la Municipalidad para edificar viviendas sociales
- DISEÑO + APROBACIONES + LICITACIÓN + EJECUCIÓN en 2,5 años



➤ SELECCIÓN DE FAMILIAS BENEFICIADAS

- PROCESO PÚBLICO (ELECTRÓNICO Y PRESENCIAL) CON MAS DE 3.000 INTERESADOS, 350 POSTULACIONES EFECTIVAS.
- BASES DE PARTICIPACIÓN Y MECANISMOS DE SELECCIÓN FORMULADOS POR EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO (MUNICIPAL, ACADEMICOS, ESPECIALISTAS, MINVU Y ORG. SOC. CIVIL)
- CONSIDERÓ PARÁMETROS DE VULNERABILIDAD, PRECARIEDAD MATERIAL DE VIVIENDA, HACINAMIENTO Y VIOLENCIA INTRAFAMILIAR, ENTRE OTROS.
- COMPOSICION DE LAS FAMILIAS ARRENDATARIAS (38 DPTOS.):
 - 95% MUJERES JEFAS DE HOGAR
 - 82% RECOLETANAS 18% OTRAS COMUNAS
 - 37% VICTIMAS DE VIOLENCIA INTRAFAMILIAR
 - 16% ADULTOS MAYORES
 - 16% FAMILIAS MIGRANTES



Hoy es un gran día! Acabamos de entregar los tres primeros departamentos en arriendo a precio justo del primer proyecto de viviendas municipales en el país. Estamos convencidos de que un Chile mejor, sí es posible!

DANIEL JADUE - ALCALDE DE RECOLETA





Vivecoop

- **Vivecoop** fue constituida el 05 de septiembre de 2017. Según el art 78 de Ley General de Cooperativas.
- Su objeto es satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios, individualmente o en programas colectivo, proporcionándoles en uso viviendas de su propiedad, y prestar los servicios inherentes a dicho objetivo.
- Su objeto es satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios, individualmente o en programas colectivo, proporcionándoles en uso viviendas de su propiedad, y prestar los servicios inherentes a dicho objetivo.
- En especial a aquellas familias de bajos ingresos, hasta el tercer quintil de vulnerabilidad, cuyo jefe de familia sea mayor de edad que tengan un subsidio de arriendo aprobado, y que cuenten con necesidades de movilidad y flexibilidad habitacional, lo cual incluyen a los extranjeros.
-
- Institución Sin fines de lucro.

CARACTERÍSTICAS DE LOS PROGRAMAS DE ARRIENDO DE COOPERATIVAS, FUNDACIONES Y CORPORACIONES.

- **Participación solidaria** de los arrendatarios en el control y dirección de la gestión
- **Acompañamiento en el desarrollo social** de las comunidades, pre y durante el período de uso o arriendo
- **Principio de cubrir los costos** para determinación de tarifa de arriendo o uso
- **Principio de identidad de las cooperativas.** Vinculación administrador/arrendatario cambia en la forma.
- **Destino permanente al arriendo** de las viviendas construidas o adquiridas con recursos fiscales para cubrir total o parcialmente el precio a personas elegibles por el DS 52.
- **Permanencia por 25 años de las viviendas para ser destinadas al arriendo de las personas elegibles**
- **Selección de los arrendatarios por el Estado,** solo se arrienda a personas que han recibido el subsidio de arriendo
- **Mantenimiento, mejoramiento, reparación y modernización de las viviendas y los espacios comunes por cargo del administrador propietario.**
- **Cálculo de precio de uso o arriendo bajo concepto de cubrir los costos.**
- **Socios:** Cooperativa CONAVICOOP; otras entidades sin fines de Lucro para la vivienda: los socios usuarios de las Viv.
- **Administración y cobranza del administrador incluyendo los GGCC.**

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS Y PRECIO PROMEDIO MENSUAL DE LOS CONTRATOS DE USO

REGIÓN y Número de Casas		PRECIO PROMEDIO MENSUAL POR CONTRATO \$
Valparaíso	2	\$237,688
Metropolitana	14	\$248,136
O'higgins	35	\$228,999
Maule	6	\$211,016
Bío-Bío	29	\$178,425
Araucanía	11	\$227,988
total	97	\$215,593

PRECIOS DE ARRIENDOS DE VIVIENDAS EN PROGRAMAS DE VIVECOOP y FUNDESO

Precio promedio de viviendas (correspondiente al precio de asignación de las demás viviendas de los conjuntos a los socios adquirentes en propiedad)	1397	1432	
Crédito hipotecario x vivienda % Precio	75%	64%	
Crédito hipotecario en UF	1.048 UF	937 UF	
Financiamiento MINVU	273 UF	280 UF	
Inversión promedio Cooperativa	76 UF	235 UF	
Precio mínimo mensual de arriendo	4,5 UF	5,6	
Precio máximo mensual de arriendo	9,4 UF	10 UF	Máximo permitido DS 52 (13 UF)
Precio promedio mensual de arriendo	7 UF	7,9 UF	
Vacancia o morosidad considerada	8,3%	8,3%	
Monto del subsidio mensual de arriendo	3,5 UF	3,5 UF	

INGRESOS FAMILIARES MENSUALES PROMEDIO Y ACTIVIDADES ACTUALES DE LOS SOCIOS USUARIOS DE LAS VIVIENDAS

ACTIVIDAD	Ingresos Promedio Familiar	CANT	%
DEPENDIENTE	670.588	43	45%
DUEÑA DE CASA	774.337	3	3%
INDEPENDIENTE	637.613	9	9%
PENSIONADO	286.786	42	43%
Total general	504.304	97	100%

Normativa legal y reglamentaria para el programa de incentivar la oferta de viviendas adecuadas para el uso habitacional o arriendo.

Leyes de presupuesto fiscal anual Partida 18 de los años 2017,2018, 2019 y 2020

- Glosa 03 Asociada a subtítulo 33, Item 01 letras i), j) y k) establece el financiamiento fiscal para que a través de los SERVIU otorgue financiamiento a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro para construir o adquirir viviendas para el arriendo.
- La regulación por medio de diversas Resoluciones establece las condiciones para ese financiamiento, por ejemplo:
 - a. Mantener durante 20 años la obligación del arriendo** bajo las condiciones que establece, y en caso de la **devolución anticipada del financiamiento fiscal** por incumplimiento;
 - b. Arrendar sólo a personas que cuenten con el subsidio de arriendo;**
 - c. Límite del precio del arriendo mensual en 11 UF,**
 - d. Control de los contratos por el SERVIU**
 - e. Normas de estándar de construcción, superficie y terminaciones de las viviendas.**
 - f. Los arrendatarios pagan a través de una cuenta en el SERVIU**
 - g. Mantención, reparación, y mejoramiento de las viviendas, etc.**

MUCHAS GRACIAS

Ramon Santelices Tello
04 de septiembre 2020