INSTITUTO DE ESTUDIOS URBANOS Y TERRITORIALES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ESTUDIOS URBANOS

La configuración de sistemas de arriendo social en distintos entramados institucionales de bienestar y sus respuestas frente a los desafíos de asequibilidad. Una mirada a los casos de Chile y Países Bajos

Tesis presentada para obtener el grado académico de Magister en Desarrollo Urbano

Florencia Victoria Vergara Cabrera

Profesor guía: Javier Ruiz-Tagle

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales

Pontificia Universidad Católica de Chile

22 de diciembre de 2022

Agradecimientos

Al final de esta etapa, quiero agradecer a todas las personas que me han apoyado y han compartido conmigo esta experiencia de distintas maneras. También quiero agradecer a la vida por la oportunidad de realizar este magíster ya que, aunque hubo cansancio y significo esfuerzo, fue un proceso lleno de aprendizajes.

A mi familia y especialmente a mi mamá por su profundo amor y apoyo constante.

A Ignacio por compartir conmigo de cerca esta experiencia. Escucharme siempre, reflexionar conmigo, darme ánimo y amor constante en los momentos difíciles.

A Paz porque fue la mejor compañera de departamento y amiga. Nos tocó convivir en plena pandemia, con trabajo y magister, pero encontramos siempre la forma de querernos y pasarlo bien.

También quiero agradecer a mis compañeras y compañeros del magister, quienes con sus diversas experiencias me enriquecieron de muchas maneras. Agradezco especialmente por su amistad honesta a Nacha, Juan y Lore.

Por último, quiero expresar mi agradecimiento a Javier Ruiz-Tagle, quien como profesor guía me brindó un apoyo constante y valioso a lo largo de todo el proceso.

RESUMEN

Frente a los crecientes problemas de asequibilidad, el arriendo social adquiere relevancia en el ámbito de las políticas habitacionales. A través de un estudio de casos, de carácter cualitativo y que esboza un gesto comparativo, la presente investigación analiza el sistema incipiente de arriendo social de Chile y el sistema consolidado de Países Bajos en función de sus respectivos entramados institucionales de bienestar social. Los resultados indican que ambos sistemas están condicionados por los entramados institucionales en los que se desarrollan ('path dependency'), pero al mismo tiempo pueden tensionarlos. En Chile, el arriendo social se despliega en un entramado neoliberal-democrático que restringe su consolidación, a la vez que las iniciativas impulsadas por el Estado y los municipios tensionan tal entramado. En Países bajos el arriendo social se desarrolla en línea con su entramado híbrido, sosteniéndose en el rol ejecutor de las asociaciones de vivienda a escala local, aunque se evidencia un proceso de negociación constante donde se reconfigura la relación de estas organizaciones con el Estado. Por su parte, las trayectorias analizadas muestran que los sistemas de arriendo son dinámicos y que actualmente tienden a fortalecerse frente a los problemas de asequibilidad, aunque con medidas diferenciadas en función de su grado de consolidación. Finalmente, se presentan tres escenarios prospectivos del arriendo social en Chile que contribuyen a proyectar sus posibilidades de desarrollo.

PALABRAS CLAVE: Arriendo social, Vivienda social, Entramados institucionales de bienestar social, Asequibilidad

Índice

Capítulo 1. Introducción **6**

Capítulo 2. Marco teórico **10**
2.1 Regímenes de bienestar social y sistemas de vivienda **10**
2.2 El arriendo social como espacio de tensión y disputa **13**
2.3 La crisis de asequibilidad de la vivienda **16**

Capítulo 3. Pregunta de investigación, hipótesis y objetivos **19**
3.1 Pregunta de investigación **19**
3.2 Hipótesis **19**
3.3 Objetivos **20**

Capítulo 4. Marco metodológico **21**
4.1 Enfoque y diseño metodológico **21**
4.2 Técnicas de recolección y procesamiento de datos **22**

Capítulo 5. Resultados **27**
5.1 Los sistemas de arriendo social en Chile y Países Bajos **27**
5.1.1 El incipiente sistema de arriendo social en Chile 27
5.1.2 El consolidado sistema de arriendo social en Países Bajos 33
5.1.3 Síntesis de la caracterización de los sistemas de arriendo social 37
5.2 Las trayectorias de los sistemas de arriendo y sus respuestas frente a la crisis global de asequibilidad **38**
5.2.1 Trayectoria del incipiente arriendo social en Chile frente a la crisis de asequibilidad 38
5.2.2 Trayectoria del arriendo social en Países Bajos frente a la crisis de asequibilidad 40
5.3 Los sistemas de arriendo social en sus respectivos entramados institucionales de bienestar social **43**
5.3.1 El incipiente sistema de arriendo social en Chile en su entramado institucional de bienestar social 43
5.3.2 El sistema de arriendo social en Países Bajos en su entramado institucional de bienestar social 48
5.4 Una mirada a los casos de estudio y proyecciones para el arriendo social en Chile ... **53**
5.4.1 Un gesto comparativo a través de la experiencia del arriendo social en Chile y Países Bajos 53
5.4.2 Escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile 55

Capítulo 6. Conclusiones **58**
6.1 Síntesis de hallazgos empíricos **58**
6.2 Implicancias teóricas y políticas **60**
6.3 Limitaciones **63**
6.4 Futuras líneas de investigación **63**
6.5 Consideraciones finales **64**

Bibliografía **65**

Anexos **79**

LISTA DE ILUSTRACIONES

Figura 1. Los tres criterios de Esping-Andersen aplicados a vivienda 12

Figura 2. Estructura pasos metodológicos 22

Figura 3. Adaptación categorías sistema de arriendo 23

Figura 4. Los tres criterios de Esping-Andersen aplicados a sistemas de arriendo 23

Figura 5. Resumen metodología 24

Figura 6. Lista entrevistados 25

Figura 7. Fases desarrollo escenarios prospectivos 26

Figura 8. Modelo de financiamiento Asociaciones de Vivienda 35

Figura 9. Fases desarrollo escenarios prospectivos 38

Figura 10. Resumen hitos del sistema incipiente de arriendo social en Chile 39

Figura 11. Resumen hitos del sistema de arriendo social en Países Bajos 41

Figura 12. El incipiente sistema de arriendo social de Chile en su entramado institucional de bienestar social 44

Figura 13. El sistema de arriendo de Países Bajos en su entramado institucional de bienestar social 49

Figura 14. Tres escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile 55

Capítulo 1. Introducción

Históricamente, la provisión de vivienda social se ha estructurado a través de sistemas de vivienda, configurados a partir de las interrelaciones entre los actores e instituciones involucradas en la producción, consumo y regulación (Boelhouwer & Hoekstra, 2012a). La forma que adquieren dichos sistemas y sus cambios están fuertemente marcados por los regímenes de bienestar en los cuales se desarrollan. En términos conceptuales, los regímenes de bienestar se refieren a la manera en que se provee bienestar en la sociedad a partir de relaciones específicas entre el Estado, la economía y un complejo de leyes y organizaciones entretejidas sistemáticamente (Esping-Andersen, 1990 en Ruonavaara, 2020). Aunque el concepto de régimen de bienestar emerge de la experiencia de los países desarrollados de Europa occidental, ha sido traducido y aplicado a otros contextos en el entendido de que las instituciones del bienestar se han desplegado en todos los lugares donde se iniciaron procesos de modernización (Del Valle, 2010). Así, en esta tesis se parte de la base que existe un amplio rango de regímenes, que va desde los Estados de Bienestar propiamente tales, a situaciones donde prima la desprotección social.

Tradicionalmente, los estudios sobre los regímenes de bienestar se han centrado en políticas de seguridad social, salud y educación, aunque también se ha relevado la importancia de la vivienda y su sinergia con otras dimensiones del bienestar (Kemeny, 2001). En esa línea, Hoekstra (2003) ha reinterpretado la teoría de Esping-Andersen para el ámbito de la vivienda. Ahora bien, para determinar cómo operan esos regímenes en los sistemas de vivienda es clave el concepto de entramados institucionales de bienestar social. Las instituciones se componen de tres dimensiones: una organizacional, otra de regulaciones formales y otra de valores y normas informales (Vrooman, 2009 en Boelhouwer & Hoekstra, 2012a). De acuerdo con esto, los entramados institucionales de bienestar social se pueden definir como el entramado de organizaciones, regulaciones, y valores y normas informales que se despliegan para la provisión de bienestar social.

La relación entre vivienda y bienestar social se vuelve aún más evidente ante la actual crisis global de asequibilidad (Wetzstein, 2017), expresada en el aumento de los gastos en vivienda en relación con los salarios (Perry, 2015; Pittini, 2012 en Wetzstein, 2017). Si bien el aumento de los precios de las viviendas no es nuevo, la simultaneidad de problemas de asequibilidad post Crisis Financiera Global (CFG) en diferentes ciudades alrededor del mundo parece serlo (Wetzstein, 2019). Esto se relaciona con transformaciones en el ámbito de la vivienda social producidas durante las últimas décadas, entre las cuales destacan un rol cada vez más predominante del sector privado (en desmedro de la

responsabilidad del Estado), la transición desde subsidios a la oferta a subsidios a la demanda y el aumento progresivo de su costo (Berry, 2012; Matznetter, 2020).

El arriendo social ha sido una estrategia de larga data utilizada en Europa para garantizar el acceso a la vivienda, que adquirió fuerza en el periodo posterior a la segunda guerra mundial (Matznetter, 1992 en Matznetter, 2020). En aquella época, la falta de stock de vivienda asequible llevó al Estado a jugar un rol activo en la materia, constituyéndose el arriendo social como uno de los pilares del Estado de Bienestar. Sin embargo, desde fines de los años 80' el giro neoliberal ha tensionado los sistemas de vivienda presionando hacia la provisión a través del mercado, lo que en el caso europeo se ha traducido en un aumento estructural de la proporción de viviendas en propiedad y en una contracción de la oferta de arriendo social (Priemus, 2012). Más recientemente, y como parte del proceso de financiarización, esto ha ido acompañado de la expansión de los inversores institucionales en el arriendo de viviendas y muchas ciudades han experimentado un aumento del llamado "*Build-to-Rent*" (BTR), lo que sin duda representa una reconfiguración significativa del sector (Nethercote, 2020).

Como una forma de aproximarse a estos procesos de transformación desde el ámbito del arriendo resulta útil la distinción realizada por Kemeny (1995), quien plantea la existencia de dos modelos de alquiler, uno unitario y otro dual, de acuerdo con el tamaño del sector de alquiler social y su separación con el alquiler privado. La principal diferencia entre estos modelos es que en el modelo dual el sector del alquiler social busca responder a la necesidad de vivienda sólo de los sectores de menores ingresos, mientras que en el unitario el alquiler social es concebido como una forma más bien universal de acceso a la vivienda.

A partir de la distinción entre ambos modelos, es posible plantear que el arriendo se ha constituido como un espacio en tensión y disputa. Por un lado, se demanda el fortalecimiento del arriendo social, entendido como viviendas en alquiler en que la renta se fija a un nivel inferior del valor de mercado para que sean asequibles para personas desfavorecidas (Peppercorn & Taffin, 2013). Por otro lado, se tiende a la expansión de un sistema de arriendo a gran escala a través del mercado privado, cuyo funcionamiento responde a lógicas de rentabilidad, y que no necesariamente se asegura la asequibilidad. Las tensiones y disputas mencionadas en torno al arriendo están fuertemente relacionadas con los regímenes de bienestar en la medida que se cuestiona la manera en que se provee bienestar y el rol del Estado en este proceso.

En América Latina, a diferencia de lo ocurrido en el caso europeo, las experiencias de arriendo social presentan un carácter más bien incipiente y experimental, y por consiguiente no existe un stock significativo ni instituciones con trayectoria respecto a esta modalidad de tenencia. Por el contrario, la oferta de vivienda en alquiler es mayoritariamente privada, diversa, en algunos casos también informal,

y se realiza a pequeña escala (Blanco et al., 2014). Sin embargo, durante los últimos años esta modalidad de tenencia se ha expandido a través de diversos mecanismos que operan en el mercado privado (Rolnik et al., 2021), y también como una respuesta a la crisis de asequibilidad.

En la presente investigación se estudiarán los sistemas de arriendo social de Chile y Países Bajos, sus trayectorias y su relación con los entramados institucionales para el bienestar social en los que se desarrollan. Para fines de comparación, y considerando que los sistemas se refieren a las interrelaciones entre actores e instituciones (Boelhouwer & Hoekstra, 2012a), se utiliza la noción de sistema en ambos casos, aunque existen diferentes niveles de desarrollo y en Chile el carácter del sistema es incipiente. El caso de Países Bajos es orientador en materia de arriendo social, debido a que posee un sector social robusto con un stock importante de viviendas, cuyo arriendo está regulado y es gestionado por entidades específicas, como son las Asociaciones de Vivienda (Schilder & Scherpenisse, 2018). De hecho, Países Bajos tiene el sector de arriendo social más amplio en la Unión Europea, que alcanza el 29,1% de su parque habitacional (Housing Europe, 2021). Pese a la fuerza del sector de arriendo social neerlandés, durante las últimas décadas ha experimentado procesos de 'residualización', entendido como una orientación del alquiler social cada vez más restringida a los grupos de menores ingresos (Elsinga et al. 2008; Hoekstra 2009; Mustard 2014 en Hoekstra, 2017), lo que se ha asociado a escasez de viviendas de alquiler social, problemas de asequibilidad y mayor segregación espacial (Hoekstra, 2017). Recientemente, como respuesta a la escasez de vivienda y los problemas de asequibilidad, el gobierno se ha propuesto construir 900 mil viviendas hasta 2030 y fortalecer el sector de arriendo social (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties [BZK], 2022a).

En el caso de Chile la política de vivienda ha estado históricamente centrada en la propiedad, pero durante la última década se ha comenzado a impulsar incipientemente el arriendo, en línea con recomendaciones internacionales y debido a la dificultad que tienen los hogares de ingresos bajos y medios para acceder a una vivienda bien localizada (Centro de Políticas Públicas UC, 2018). Es así como en el año 2013 se comienza a implementar el Programa de Subsidio de Arriendo (D.S. N°52), un subsidio a la demanda que puede ser aplicado en el mercado privado. Sin embargo, los resultados del programa muestran un bajo nivel de aplicabilidad debido al desajuste entre la oferta y la demanda (Selman, 2021 en Bresciani et al. 2021). Como respuesta ante la falta de oferta asequible para el arriendo, desde el año 2017 comienzan a desarrollarse experiencias de arriendo social. Hasta la fecha, solo se ha materializado el proyecto Justicia Social I en la comuna de Recoleta. Pero recientemente se ha ingresado Justicia Social II (Rojas, 30 de agosto de 2022), y existen proyectos en desarrollo en otras comunas que involucran a distintos actores públicos y privados. Además, el gobierno ha presentado el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 donde establece la meta de construir 20.000 viviendas en arriendo protegido durante este periodo (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022).

Sin dudas los casos de estudio presentan diferencias significativas vinculadas al contexto en el que se desarrollan. Primero, respecto a la tenencia, ya que en Chile el porcentaje de arriendo alcanza un 22% (Ministerio de Desarrollo Social, 2018) versus un 42,4% en Países Bajos. Segundo, en cuanto a la escasez de vivienda, Chile alcanza actualmente los 641.421 requerimientos (Centro de Políticas Públicas UC & Déficit Cero, 2022) mientras que en Países Bajos se estima en 331.000 viviendas (Housing Europe, 2021), lo que respecto al total de viviendas representaría un 9,86% versus un 4,25%. Por último, respecto al porcentaje de población que gasta más del 40% de sus ingresos en arriendo en el quintil inferior, en Chile alcanza el 53,8%, mientras que en los Países Bajos llega a un 27,7% (OECD, 2021). Las diferencias señaladas son vistas como una posibilidad de generar evidencia que demuestre que los desafíos de la vivienda vinculados a su asequibilidad representan una problemática generalizada (Wijburg, 2021a). Además, este ejercicio puede revelar la variedad y dependencia de los contextos en términos de políticas de vivienda, prácticas y reestructuración del mercado, así como también, contribuir a la teoría urbana a través de la identificación de puntos en común y diferencias dentro del sistema urbano planetario (Kadi & Ronald, 2014; Fainstein, 2010 en Wijburg, 2021a).

Aunque la presente tesis no constituye un estudio comparativo propiamente tal, busca estudiar los casos en su contexto y elevar conclusiones hacia la teoría de un modo abarcativo (Robinson, 2011). A través del abordaje de los casos de estudio, se pretende analizar la manera en que se configuran los sistemas de arriendo social en distintos entramados institucionales para el bienestar social, entendiendo que su producción y características responden y operan dentro de contextos específicos. El análisis comenzará con un apartado descriptivo de los sistemas de arriendo social. Luego, se analizarán las trayectorias de los sistemas y sus respuestas frente a los problemas de asequibilidad post CFG. Se continuará analizando los sistemas de arriendo social en relación con sus entramados institucionales de bienestar social. Y, finalmente se contrastarán ambos casos, identificando escenarios prospectivos para un sistema de arriendo social en Chile de acuerdo con las tendencias de cambio en los entramados institucionales de bienestar social y los desafíos actuales de "emergencia habitacional".

Capítulo 2. Marco teórico

El marco teórico de esta tesis se estructurará en tres apartados principales. En primer lugar, se abordará la relación entre regímenes de bienestar y sistemas de vivienda. En segundo lugar, se indaga en los sistemas de arriendo y las tensiones en torno a ellos. Y, en tercer lugar, se aborda la discusión sobre problemas de asequibilidad de la vivienda y, más específicamente, la crisis global de asequibilidad de la vivienda urbana.

2.1 Regímenes de bienestar social y sistemas de vivienda

Desde el trabajo realizado por Esping-Andersen (1990), los regímenes de bienestar se definen como la manera en que se provee bienestar en la sociedad a partir de relaciones específicas entre el Estado, la economía y un complejo de leyes y organizaciones entretejidas sistemáticamente (Esping-Andersen, 1990 en Ruonavaara, 2020). Esping-Andersen (1990) considera que el nivel de gasto social no es reflejo automático del compromiso del Estado con el bienestar, por lo que lo operacionaliza mediante tres principios. El primero es el potencial des-mercantilizador que se produce cuando la forma en que se conciben y otorgan los derechos sociales permite a una persona tener cierto nivel de emancipación respecto del mercado. El segundo es la estratificación social, entendiendo que la forma de proveer bienestar no es sólo un mecanismo de corrección de la desigualdad, sino que es un sistema de estratificación en sí mismo. Y el tercero son las relaciones establecidas entre el Estado, el mercado y la familia para la provisión del bienestar social (Esping-Andersen, 1990).

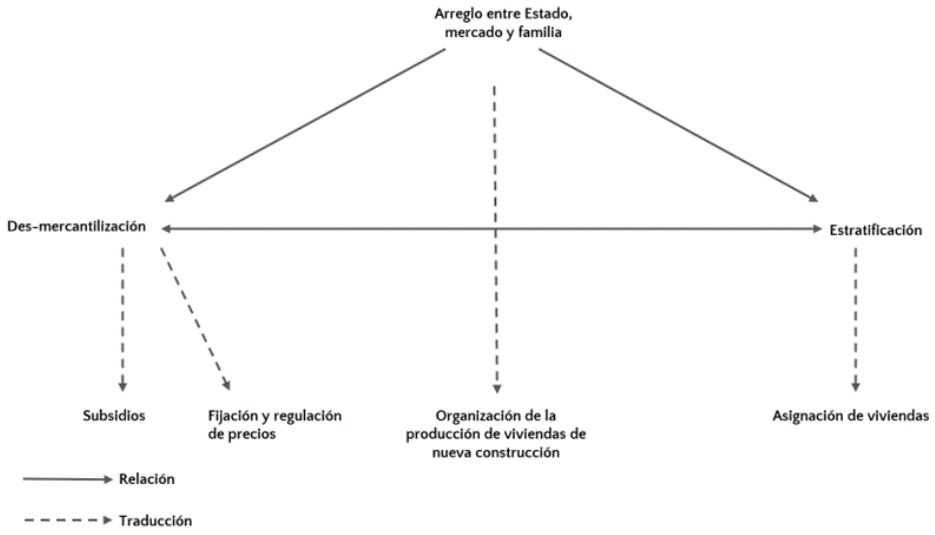
Esping-Andersen (1990) establece una tipología ideal de los Estados de Bienestar, enfocado en los casos europeos, agrupándolos en tres tipos de regímenes: liberales, corporativistas y socialdemócratas. En el régimen liberal, la ayuda social se focaliza en quienes no pueden satisfacer sus necesidades a través del mercado. La intervención del Estado puede ser pasiva, garantizando un mínimo de derechos, o activa, subsidiando a privados. Este régimen no es tan fuerte en cuanto a la desmercantilización, limitando los derechos sociales y construyendo un orden de estratificación de relativa igualdad de pobreza entre los beneficiarios. Por otra parte, en el régimen corporativista el Estado desplaza al mercado en la provisión del bienestar, pero los derechos se vinculan a la clase y al estatus, por ejemplo, al ser trabajador asalariado. En general existe un vínculo con la iglesia, un interés en conservar la familia tradicional, y prima el principio de subsidiariedad (Esping-Andersen, 1990). Finalmente, en el régimen socialdemócrata predomina el principio de universalismo y una elevada desmercantilización de los derechos sociales. Para lograr esto, el Estado de Bienestar promueve la igualdad de derechos en los estándares más elevados, adaptándose así a expectativas diferenciadas (Esping-Andersen, 1990).

Aunque el concepto de régimen de bienestar emerge de la experiencia de los países desarrollados de Europa, ha sido traducido y aplicado a otros contextos en el entendido de que las instituciones del bienestar se desplegaron en todos los lugares donde se iniciaron procesos de modernización (Del Valle, 2010). En ese sentido, existen instituciones marcadas por el tipo de organización, regulaciones formales, y valores y normas informales (Vrooman, 2009 en Boelhouwer & Hoekstra, 2012a), que se han desplegado en distintos países, con el objetivo de proveer bienestar social. Recientemente, también se ha tensionado la escala del análisis planteando la necesidad de ir más allá del nivel nacional para explorar posibles regímenes de bienestar intra nacionales (Paura & Zibecchi, 2021), como ocurre con algunas administraciones regionales, estaduales y/o municipales.

La tipología de Esping-Andersen en América Latina ha servido como una herramienta teórico-analítica para revisar los propios esquemas de bienestar, analizarlos en retrospectiva y en relación con sus ajustes neoliberales (Paura & Zibecchi, 2021). Las principales características identificadas en los regímenes de bienestar de la región son: (1) mercados laborales ineficientes, (2) políticas públicas débiles y (3) un rol central del ámbito doméstico y del trabajo femenino (Martínez, 2007). Sin embargo, Ubasart-González y Minteguiaga (2017) plantean que durante la última década el campo del bienestar en América Latina ha experimentado cambios, asociados con la llegada al poder de gobiernos "progresistas" (que a la fecha ha pasado por varias oleadas en distintos países) y que es necesario incorporar tres elementos de análisis: la comunidad como esfera prestadora de servicios, la recuperación o construcción de un rol central del Estado, y las nuevas agendas de bienestar que se levantan.

La teoría de Esping-Andersen también ha sido utilizada para analizar los sistemas de vivienda, entendidos como las interrelaciones entre los actores e instituciones involucradas en la producción, consumo y regulación de la vivienda (Boelhouwer & Hoekstra, 2012a). Hoekstra (2003) reinterpreta la tipología de los regímenes de bienestar para analizar sistemas de vivienda. En primer lugar, entiende la 'desmercantilización' como la posibilidad que adquieren los hogares de proveerse de vivienda, independientemente de sus ingresos. Esto se traduce en subsidios (a la oferta y/o a la demanda) y regulación de precios. En segundo lugar, plantea que la 'estratificación' en el ámbito de la vivienda se refleja en el proceso de asignación. De esta manera, por ejemplo, el Estado mediante sus políticas de vivienda puede reproducir o modificar la segregación residencial que se desprendería de la acción única del mercado. Por último, la relación entre Estado, mercado y familia es vista como una categoría superior en términos de jerarquía analítica, porque su configuración específica representa la esencia del Estado de Bienestar. En el ámbito habitacional, esto se traduce en los arreglos entre estos sectores para la producción de vivienda (Figura 1).

Figura 1. Los tres criterios de Esping-Andersen aplicados a vivienda



Fuente: Hoekstra, 2003

En vista a la realidad del sistema de vivienda de Países Bajos, Boelhouwer & Hoekstra (2012b) cuestionan la tipología de Esping-Andersen y el carácter conservador del corporativismo. En línea con Kemeny (1995), los citados autores distinguen entre: Corporativismo dirigido por los trabajadores (socialdemócrata), Corporativismo Conservador, Corporativismo Moderno y Régimen Liberal. Se asume acá que el corporativismo es un sistema de representación política institucionalizada de diferentes grupos de interés que se basa esencialmente en el compromiso y el acomodamiento entre grupos de poder en conflicto (Kemeny, 1995 en Boelhouwer & Hoekstra, 2012b).

Por otra parte, se ha evidenciado relaciones controvertidas entre sistemas de vivienda y sistemas de bienestar más amplios (Stephens, 2016). En esa dirección, Kemeny (2001) distingue entre regímenes de bienestar y sistemas de bienestar. Plantea que los primeros son la variable independiente, es decir, la constelación de relaciones de poder existentes, mientras que los segundos son los sistemas producidos a partir de esas relaciones de poder específicas. Este enfoque brinda una aproximación más cualitativa, culturalmente sensible e históricamente fundamentada, que relaciona los sistemas de vivienda con su contexto (Stephen, 2016), y tiene el potencial de ser aplicado a otros contextos fuera de Europa. Lo anterior, se relaciona con el problema del llamado "Path dependency" (inercia institucional), es decir, la influencia que ejercen las configuraciones institucionales existentes en un país en los desarrollos institucionales futuros, explicando cómo procesos similares pueden llevar a resultados diferentes (Boelhouwer & Hoekstra, 2012a).

Para el caso de Chile, Posner (2011) ha utilizado la teoría de los regímenes de bienestar para estudiar los efectos de la política habitacional sobre la acción colectiva y el desarrollo de capital social entre los pobres urbanos, durante el periodo de la dictadura militar y el regreso a la democracia. El autor evidencia el impacto negativo que tiene la política de vivienda sobre la organización social, distinguiendo entre dos regímenes sucesivos calificados como como: neoliberal autoritario y neoliberal democrático. De esta manera, presenta las diferencias entre los regímenes de bienestar en cuanto al nivel de estratificación y protección frente al mercado, o la desmercantilización que promueven. Aunque se ha señalado que es necesario reevaluar los regímenes de bienestar de acuerdo con el contexto actual y no adoptarlos sin cuestionamientos (Stephen, 2016), en la práctica y con las consideraciones de contexto, proveen de una matriz de análisis para entender los sistemas de vivienda desde una perspectiva de políticas públicas más amplia.

2.2 El arriendo social como espacio de tensión y disputa

La vivienda social se ha caracterizado como un "significante flotante", es decir, un término sin un significado consensuado (Granath & Lundgren, 2019). A partir de definiciones producidas para el contexto europeo, Granath & Lundgren (2019) concluyen que la vivienda social es un sistema que cumple los siguientes criterios: (1) el grupo objetivo son los hogares con recursos económicos limitados, debiendo existir un sistema de distribución que garantice ese objetivo y donde la vivienda debe proporcionarse a largo plazo, y (2) los sistemas de vivienda social proporcionan alquileres o precios de venta inferiores a los del mercado y, por lo tanto necesitan algún tipo de contribución financiera pública o privada. La definición propuesta no especifica formas de tenencia, a diferencia de definiciones centradas únicamente en el alquiler (Kromhout & van Ham, 2012; Hulse, 2012; Norris, 2012).

En cuanto al arriendo social, Peppercorn & Taffin (2013) lo definen específicamente como viviendas en alquiler en que la renta se fija a un nivel inferior del valor de mercado para que sean asequibles para personas o grupos desfavorecidos. La diferencia entre el alquiler de mercado y el alquiler subvencionado se obtiene mediante subvenciones al propietario o la cubre directamente el propietario, en el caso que sea una institución religiosa, una organización benéfica, una ONG o una entidad pública (Peppercorn & Taffin, 2013). De acuerdo con Boelhouwer & Hoekstra (2012a), las viviendas en alquiler social son proveídas por arrendadores sociales, definidos como organizaciones que ofrecen viviendas de alquiler a grupos de renta baja y a veces también media, con un fin social. Estos pueden adoptar formas diferentes: pueden ser autoridades locales, organizaciones privadas sin ánimo de lucro o cooperativas de inquilinos, aunque también son posibles las combinaciones entre estas tres formas.

A partir de la reflexión sobre las distintas formas que adquieren los sistemas de vivienda en los diferentes países, Kemeny (1995) distingue entre modelos de alquiler unitarios y duales. En el modelo de alquiler unitario, el sector de alquiler social es relativamente grande y compite con el sector privado. Por otra parte, el modelo de alquiler dual se caracteriza por poseer un sector de alquiler social relativamente pequeño y completamente separado del alquiler de mercado (Priemus, 2013). Kemeny et al. (2005) diferencian a su vez entre sistemas unitarios e integrados, según el rol que desempeñan las organizaciones sin fines de lucro. Los autores plantean que la solidez y representación de las organizaciones sin fines de lucro en el mercado determinan su poder competitivo, y a su vez, el poder competitivo determina la capacidad de los proveedores sin fines de lucro para ofrecer alternativas atractivas que les permitan competir en el mercado.

La distinción entre modelos de alquiler es también significativa para una diferenciación entre regímenes de asignación de viviendas. Como señala Kromhout (2012) los mecanismos de asignación establecen la población objetivo y se pueden dividir en cuatro categorías: (1) criterios de elegibilidad (quiénes tienen acceso), (2) criterios de selección (qué solicitantes tienen derecho a qué viviendas), (3) criterios de clasificación (quién obtiene primero una vivienda) y (4) criterios de prioridad (cuáles son las excepciones por urgente necesidad).

A partir de un análisis de las políticas de vivienda europeas, Harloe (1995) diferencia entre un modelo residual, que describe la forma de provisión en tiempos "normales" y que se concentra en los sectores más vulnerables, y un modelo de masas, propio de tiempos "anormales", cuando las circunstancias limitan el alcance de la provisión privada y se puede ver afectada la mantención y desarrollo del sistema capitalista. Por otra parte, Czischke (2009) distingue entre modelos universalistas y dirigidos -residuales y generalistas-. El modelo universalista se basa en la idea de que toda la población tiene derecho a una vivienda digna y asequible. En este modelo, el alquiler social es considerado una responsabilidad pública. Por otra parte, el enfoque "dirigido" supone que los objetivos de la política de vivienda serán alcanzados predominantemente por el mercado y que el alquiler social debe destinarse a aquellos que no encuentran solución por esta vía. Dentro de esto, es posible distinguir dos subtipos: uno 'generalista', que asigna vivienda a hogares por debajo de un determinado tope de ingresos, y uno 'residual', que se enfoca en la provisión de vivienda para los más vulnerables (Ghekière, 2007 en Czischke, 2009).

Uno de los procesos que ha captado más interés en las trayectorias del arriendo social en Europa durante las últimas décadas y en el marco de políticas de austeridad es la residualización (o focalización), que alude a un proceso de transformación de la vivienda social en una 'red de seguridad' sólo para aquellos que por razones de pobreza, edad o enfermedad no pueden obtener una vivienda adecuada en el mercado (Malpass & Murie, 1982 en Angel, 2021). La focalización más estricta permite garantizar que

las personas con menores ingresos puedan acceder a una vivienda asequible, pero también genera efectos negativos como la segregación urbana y un aumento de los costos de transacción para los proveedores de vivienda (Atkinson, 2008; Galster & Friedrichs, 2015 en Angel, 2021). Además, se ha experimentado un crecimiento del alquiler privado en todos los niveles de ingresos (Nethercote, 2020; Hochstenbach & Ronald, 2020) y se registra la entrada de propietarios corporativos globales en la privatización de las viviendas públicas y sociales destinadas al arriendo (Rolnik et al., 2021; Priemus, 2012).

A diferencia de la experiencia europea, las políticas de vivienda en América Latina en su mayoría están orientadas a promover la propiedad de la vivienda. Sin embargo, independientemente de los esfuerzos realizados por los gobiernos, la propiedad de la vivienda sigue siendo difícil de alcanzar y las intervenciones públicas dan como resultado opciones limitadas que conducen a un descenso en el nivel de vida de los pobres (Jirón, 2012). Aunque en el continente no se ha desarrollado el alquiler social, en las últimas décadas se observa un aumento significativo de los hogares que arriendan y se proyecta que continuará creciendo como una alternativa al déficit habitacional (Blanco et al., 2014). De hecho, en Chile la tenencia en arriendo se ha incrementado durante las últimas décadas, especialmente en las regiones donde los precios de las viviendas son más altos (Link et al., 2019). Aun así, la primacía de la propiedad privada en el continente ha invisibilizado el arriendo como objeto de investigación y también al arrendatario como sujeto de política pública (Toro et al., 2017).

Blanco et al. (2014) señalan que el alquiler se ha convertido en una alternativa para aquellos sectores que no pueden acceder a la vivienda a través del mercado. Lo anterior, considerando que las políticas de vivienda en propiedad tienen altos costos y que la informalidad no ofrece condiciones adecuadas. Sin embargo, el arriendo como forma de tenencia también presenta importantes limitantes. Como señalan Link et al. (2019a) para el caso de Chile, no se asegura un mercado asequible y estable de arriendo, ya que no existen regulaciones ni mecanismos para proteger al arrendatario en caso de alzas de precios, lo que es problemático en zonas de alta presión residencial. De hecho, los arrendatarios del área metropolitana de Santiago presentan niveles importantes de vulnerabilidad asociada a los altos costos de los arriendos y condiciones precarias de habitabilidad especialmente para los grupos de menores ingresos e inmigrantes (Link et al., 2019b). En esa línea, se ha planteado que el arriendo puede ser un instrumento de política habitacional que brinde soluciones acordes a las necesidades de los distintos hogares y transforme los territorios generando ecosistemas urbanos más robustos, pero que es necesario incorporar a los agentes privados y organizaciones del tercer sector (Calderón & Hepp, 2019).

Aunque el arriendo se está posicionando como alternativa para enfrentar el déficit habitacional, resuenan llamados de alerta sobre la entrada del arriendo residencial como una de las nuevas formas

extractivas en la región (Arboleda, 2016; Duplat, 2017 en Rolnik et al., 2021). Desde esta perspectiva crítica, se plantea que se están creando asociaciones público-privadas en torno al arriendo que movilizan fondos públicos para garantizar un flujo de ganancias que pueden ser securitizadas[1]. El arribo del modelo *mutifamily*[2] da cuenta de este proceso y refleja la transformación de la vivienda en un servicio (Rolnik et al., 2021).

2.3 La crisis de asequibilidad de la vivienda

Los problemas de asequibilidad de la vivienda son un tema de debate cada vez más destacado tanto en la academia como en las políticas públicas. Como señalan Galster & Ok Lee (2021) el término ha adoptado diferentes significados entre los que se encuentran el impacto del gasto en vivienda en los presupuestos de los hogares, la capacidad de acceder a viviendas dignas y la vivienda asequible como un segmento del mercado. La complejidad del término puede atribuirse a su naturaleza polifacética, que engloba múltiples factores como la distribución de la renta, la capacidad financiera de los hogares, las políticas públicas, las condiciones que afectan a la oferta de vivienda y las decisiones de las personas sobre su consumo en vivienda en relación con otros bienes (Quigley & Raphael, 2004 en Galster & Ok Lee, 2021).

Maclennan & Williams (1990) plantean que, la 'asequibilidad' se refiere a asegurar un determinado estándar de vivienda (o diferentes estándares) a un precio o alquiler que no imponga, a los ojos de un tercero (generalmente el gobierno), una carga irrazonable sobre los ingresos del hogar. La asequibilidad de la vivienda ha sido medida mediante diversos mecanismos, que, aunque enfrentan desafíos conceptuales y operativos, son comúnmente utilizados en investigaciones y en la formulación de políticas (Galster & Ok Lee, 2021). Además, es importante tener en cuenta que la asequibilidad, al relacionar los ingresos de los hogares y los precios de la vivienda, no se puede entender solo en función del mercado inmobiliario, sino también del mercado laboral (Galster & Ok Lee, 2021).

Algunos autores han intentado delimitar en términos más concretos qué es la vivienda asequible. En esa línea, Oxley (2012) en Czischke & van Bortel (2018) plantea que la vivienda asequible es un alojamiento asignado fuera de los mecanismos de mercado en función de la necesidad y no de la capacidad de pago. En esta definición, la capacidad de pago se entiende como la vivienda que se proporciona a un precio de alquiler o de compra que no supera un "estándar designado" de asequibilidad (Milligan & Gilmour,

---

[1] Es un proceso que permite mayor acceso al crédito y consiste en empaquetar productos de crédito financieros en *commodities* que luego pueden comercializarse (Walks & Clifford, 2015).

[2] Los denominados *multifamily* son edificios que constituyen una única propiedad y se utilizan exclusivamente para fines de arrendamiento residencial en un modelo de gestión centralizado y estandarizado (Rolnik et al., 2021).

2012 en Czischke & van Bortel, 2018). Por otra parte, Czischke & van Bortel (2018) buscando comprender el significado de la asequibilidad en los países europeos la abordan desde una perspectiva institucional, investigando cómo se refleja en las políticas y qué actores están implicados. Concluyen que la vivienda asequible es un sector dentro del mercado de la vivienda, donde el precio se encuentra debajo de la renta de mercado y ofrece una alternativa para un sector más amplio que la vivienda social. Se entiende así que la vivienda asequible se ve estimulada por la focalización del sector de arriendo social, que ha dejado de lado a grupos medios.

La literatura sobre la asequibilidad de la vivienda indica que los problemas asociados con esta no son nuevos, pero que actualmente se enfrenta a una crisis global (Wetzstein, 2017). De acuerdo con lo planteado por Wetzstein (2017), la crisis refleja tendencias globales donde la vivienda se ha vuelto cada vez más inaccesible para algunos, mientras que otros experimentan un aumento sustancial en las ganancias y los ingresos relacionados con la vivienda. Estas tendencias se han intensificado después de la CFG. De hecho, las ciudades más costosas se están volviendo aún más inaccesibles para los más pobres, lo que ha agravado los problemas de asequibilidad (Albouy, Ehrlich & Liu, 2016).

Las causas de los problemas de asequibilidad de la vivienda son múltiples y complejas, pero existen al menos seis perspectivas no excluyentes: (1) aumento de costos de construcción; (2) regulación; (3) decrecimiento del tamaño del hogar; (4) desigualdad de ingresos; (5) aglomeración/concentración urbana; y (6) migración inducida (Galster & Ok Lee, 2021). Desde una perspectiva crítica, Wetzstein (2017) plantea que la disminución de la asequibilidad actual está afectada por tres tendencias mundiales: primero, la (re)urbanización del capital y de las personas ha disparado la demanda de vivienda; segundo, el suministro de préstamos baratos ha facilitado la concesión de créditos hipotecarios; y tercero, el aumento de la desigualdad ha reducido la capacidad de los hogares de nivel socioeconómico más bajo para pagar los costos crecientes de vivienda. Para el caso de Santiago de Chile, Vergara-Perucich & Aguirre-Nuñez (2019) analizan la configuración del precio de la vivienda y concluyen que uno de los principales problemas para asegurar la asequibilidad tiene que ver con las expectativas de los promotores inmobiliarios y la alta rentabilidad que actualmente obtienen de la producción de vivienda.

Por otra parte, la dificultad para asegurar viviendas asequibles se ha vinculado con procesos de financiarización (Kalman-Lamb, 2017; Haffner & Hulse, 2021). Aalbers (2017) ha indicado que la financiarización puede ser conceptualizada como 'el dominio creciente de actores, mercados, prácticas, narrativas (y subjetividades) financieras en varias escalas, lo que resulta en una transformación estructural de las economías, las empresas (incluidas las instituciones financieras), los estados y los hogares' (p. 3). A pesar de que la mayoría de las investigaciones han profundizado en los vínculos entre la financiarización y mecanismos asociados tradicionalmente a la vivienda en propiedad, en los últimos

años diversos estudios han concentrado sus esfuerzos en analizar la penetración en los sistemas de arriendo. Nethercote (2020) ha evidenciado que la expansión de los inversores institucionales en los mercados de alquiler ha generado un aumento en la construcción de vivienda para fines de arrendamiento (Build-to-Rent). En el contexto latinoamericano, Rolnik et. Al. (2021) han estudiado a los denominados *multifamily*, destacando su rol articulador entre el sector inmobiliario y las finanzas.

Los problemas crecientes de asequibilidad han impulsado respuestas desde distintos ámbitos. Galster & Ok Lee (2021) plantean que, en diferentes contextos, se ha introducido una amplia gama de medidas políticas para intervenir sobre la oferta y la demanda. Las intervenciones del lado de la oferta intentan reducir los costos de la vivienda aumentando su producción, ya sea mediante la provisión directa, subsidiando la oferta, obligando a la producción, reduciendo las regulaciones o con innovaciones tecnológicas. Por otra parte, las intervenciones del lado de la demanda operan a través de subsidios directos, mediante la deducción de impuestos o de financiamiento hipotecario. El sector público ha desempeñado un papel importante en la intervención de los problemas de asequibilidad, argumentando en gran medida el fracaso del mercado de la vivienda privada para hacerlo (Galster & Ok Lee, 2021). Sin embargo, esto ha sido objeto de debate, ya que organizaciones internacionales, como las Naciones Unidas y el Banco Mundial, han promovido un enfoque meramente 'habilitador' del mercado por parte del sector público[3] (Galster & Ok Lee, 2021).

La revisión de literatura realizada en el presente marco teórico da cuenta de la relación que se establece entre los regímenes de bienestar y sus entramados institucionales, con los sistemas de vivienda, y específicamente el de arriendo social. Así, se pone en relieve el vínculo entre la estructura de los sistemas de arriendo social con la provisión de bienestar social en un sentido más amplio. Igualmente, se aborda la discusión actual sobre la crisis de la asequibilidad que afecta directamente a los sistemas de vivienda y su capacidad para proveer bienestar, generando además cambios en estos. En esa línea, también se discutieron las respuestas frente a la crisis, lo que es relevante para la elaboración de las políticas públicas.

[3] Este enfoque busca que el Estado juegue un papel de facilitador, reduciendo su participación a la gestión de la demanda y provisión de subsidios, delegando al sector privado la responsabilidad de generar la oferta de vivienda (Navarro, 2005).

Capítulo 3. Pregunta de investigación, hipótesis y objetivos

3.1 Pregunta de investigación

Como parte de la relación entre visión política, diseño e implementación de programas sociales ¿De qué manera los sistemas de arriendo social de Chile y Países Bajos y sus trayectorias post crisis financiera global, se relacionan con las tensiones de sus respectivos entramados institucionales de bienestar social? Y ¿Cuál es el potencial para responder a los problemas de asequibilidad?

3.2 Hipótesis

Los sistemas de arriendo social en Chile y Países Bajos están estrechamente vinculados con sus entramados institucionales de bienestar social. En un entramado más robusto, como el de Países Bajos, el Estado se involucrará más activamente en la provisión y el sector social tendrá capacidad de influencia dentro del mercado de la vivienda. Por el contrario, en el marco de un entramado caracterizado por la desprotección social, como el de Chile, el sistema de arriendo social funcionará en base a una débil acción del Estado y se constituirá como un sector marginal. Sin embargo, los sistemas de arriendo social no representan un mero reflejo de la configuración y los movimientos que se producen en los entramados, sino que pueden contestar e impulsar cambios en los mismos. En el caso de Chile, el cuestionamiento del entramado neoliberal permeó la política de vivienda impulsando, entre otros cambios, un rol más activo del Estado a través del fortalecimiento del arriendo social. Sin embargo, no se ha logrado consolidar un sistema de arriendo social que responda a la crisis de asequibilidad, reforzando el cuestionamiento al entramado en el que se inserta. Por su parte, en Países Bajos, luego de un proceso de residualización y frente a la crisis de asequibilidad, se busca fortalecer el arriendo social y, de esta manera, se cuestionan los rasgos liberales de su entramado institucional de bienestar híbrido. Ahora bien, aunque los entramados pueden transformarse impulsando reconfiguraciones de los sistemas de arriendo y los sistemas pueden cuestionar sus entramados, existe el llamado "path dependency" que modula los cambios posibles influyendo en la capacidad de respuestas de los sistemas de arriendo social a los problemas de asequibilidad.

3.3 Objetivos

General

Analizar la relación entre la configuración y trayectoria de los sistemas de arriendo social de Chile y Países Bajos y las tensiones de sus respectivos entramados institucionales de bienestar social post Crisis Financiera Global de 2008, así como el potencial para responder a los problemas de asequibilidad.

Específicos

1) Caracterizar los sistemas de arriendo social en Chile y Países Bajos considerando la generación de oferta, gestión de la demanda y administración.

2) Identificar las trayectorias de los sistemas de arriendo social de Chile y Países Bajos y sus respuestas frente a los problemas globales de asequibilidad post Crisis Financiera Global de 2008.

3) Relacionar los sistemas de arriendo social de Chile y Países Bajos con sus entramados institucionales de bienestar social.

4) Contrastar las experiencias de Chile y Países Bajos e identificar escenarios prospectivos para un sistema de arriendo social en Chile.

Capítulo 4. Marco metodológico

El siguiente apartado comienza presentando el enfoque y diseño metodológico que guían esta investigación. Luego, presenta las técnicas de recolección y procesamiento de datos, explicitando los pasos metodológicos seguidos, las categorías utilizadas y cada una de las técnicas utilizadas para responder a los objetivos planteados.

4.1 Enfoque y diseño metodológico

La investigación corresponde a un estudio de casos, de carácter cualitativo y que esboza un gesto comparativo en respuesta a la urgente necesidad contemporánea de reflexionar a través de diferentes experiencias urbanas (Robinson, 2011). Como plantea Yin (1994), los estudios de caso corresponden a investigaciones empíricas centradas en fenómenos contemporáneos que tienen lugar en la vida real, dónde los límites entre el fenómeno y el contexto son borrosos y, además, es posible identificar múltiples fuentes de evidencia. Este tipo de estudio resultan pertinentes cuando la pregunta del investigador busca responder al "cómo" y "por qué", y permiten rastrear cambios a través del tiempo, porque no se limitan a evaluaciones estáticas de una situación (Yin, 1994 en Kaarbo & Beasley, 1999). Siguiendo a Kaarbo & Beasley (1999), un estudio de caso puede desarrollarse para una serie de propósitos diferentes. En la presente investigación el propósito es el uso de la teoría para explorar los casos, de forma que el foco está en los casos, pero el análisis usa explícitamente la teoría para examinarlos e interpretarlos.

Los casos escogidos corresponden a los sistemas de arriendo de Chile y Países Bajos, que poseen diferencias significativas en el ámbito cultural, económico y político. Las diferencias contextuales de la investigación permiten entender la manera en que dos sistemas de arriendo diferentes cambian y cómo esto se relaciona con las trayectorias de los entramados institucionales de bienestar, en un escenario caracterizado por problemas de asequibilidad. Cada caso de estudio será abordado y analizado en su contexto, para desde ahí elevar conclusiones hacia la teoría de un modo más abarcativo (Robinson, 2011). De esta forma, y con un carácter exploratorio se busca generar conversaciones entre países, que atraviesen la división global Norte-Sur. Aunque en el campo de las políticas urbanas la comparación es abundante, el ejercicio está motivado generalmente por aprender de otras experiencias y generar buenas prácticas. En cambio, este trabajo pretende aportar al entendimiento de los sistemas de arriendo social, más allá de la experiencia de países del norte global, y en relación con la forma de proveer bienestar social en el contexto actual de crisis de asequibilidad.

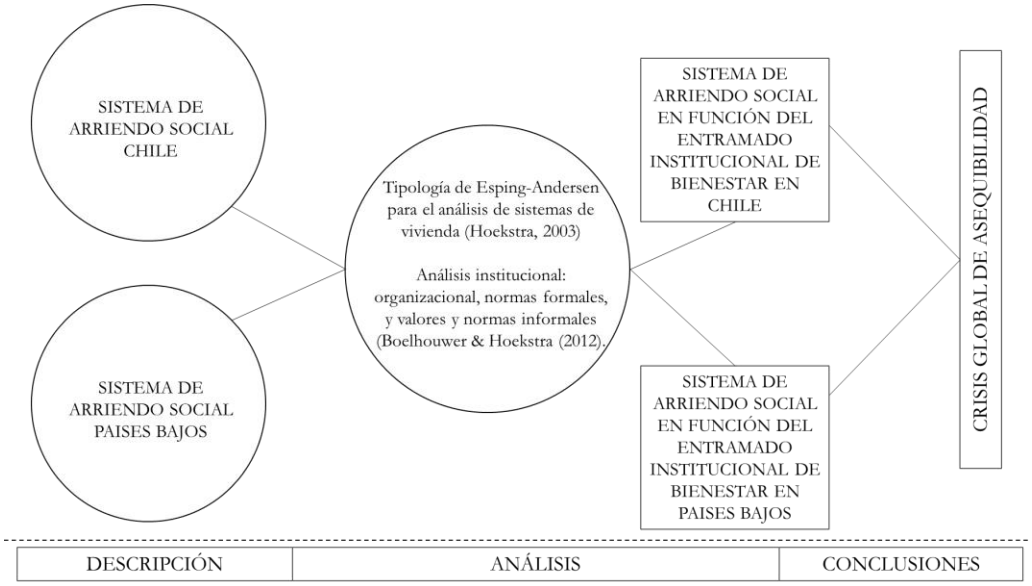
La investigación utiliza un enfoque metodológico cualitativo, que permite abordar la complejidad del objeto de estudio, relacionar múltiples variables y entender los procesos, de manera que a través del

reconocimiento de la totalidad del contexto se posibilita el estudio de prácticas e interacciones sociales (Flick, 2004). Además, el enfoque cualitativo posibilita investigar los cambios en las políticas de vivienda desde la perspectiva de los entramados institucionales de bienestar social, porque se aproxima a través de estrategias inductivas, pero utiliza conceptos sensibilizadores que surgen del conocimiento teórico previo (Flick 2004).

4.2 Técnicas de recolección y procesamiento de datos

En la presente investigación los casos se analizan en función de su propio entramado institucional de bienestar, estudiando cada caso en su contexto a través de una misma matriz de análisis. Desde los análisis de casos se elevan conclusiones hacia la teoría, en el contexto de la crisis global de asequibilidad y se identifican escenarios prospectivos para un sistema de arriendo social en Chile en vista a los desafíos actuales de "emergencia habitacional" (Figura 2).

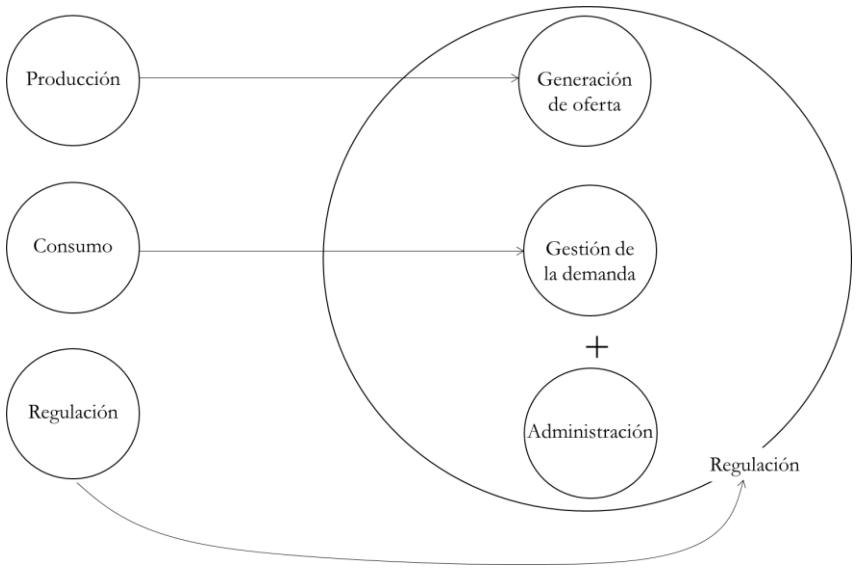
Figura 2. Estructura pasos metodológicos



Fuente: Elaboración propia

La descripción de los casos se basa en la definición de Boelhouwer & Hoekstra (2012a) de sistemas de vivienda, que se entienden como sistemas configurados a partir de las interrelaciones entre los actores e instituciones involucradas en la producción, consumo y regulación. En la presente investigación estas tres dimensiones son adaptadas para la descripción del sistema de arriendo social (Figura 3).

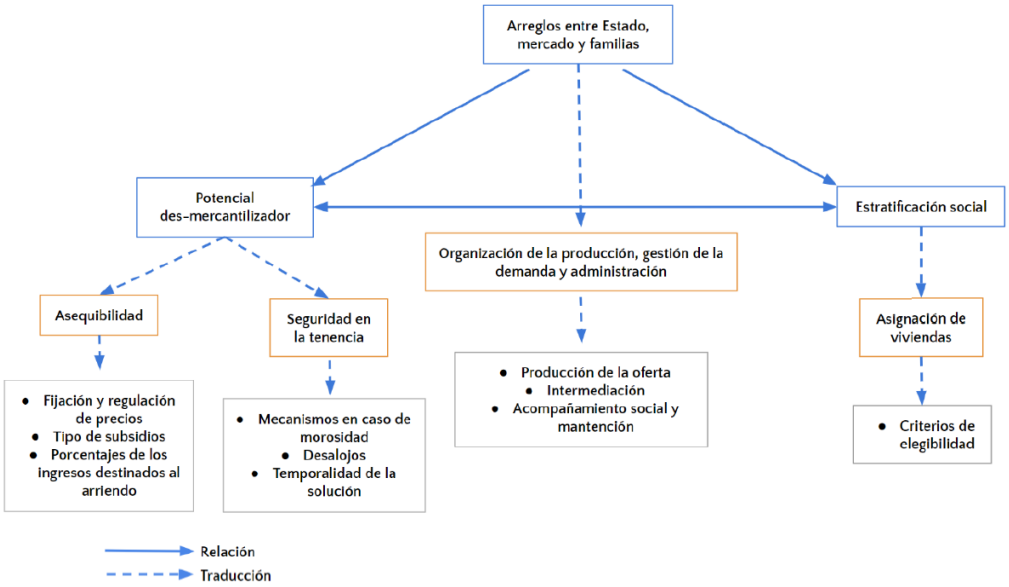
Figura 3. Adaptación categorías sistema de arriendo



Fuente: Elaboración propia en base a Boelhouwer & Hoekstra, 2012a

El análisis de la relación entre los sistemas de vivienda y los entramados institucionales de bienestar social se basa en los tres principios utilizados por Esping-Andersen (1990) y su aplicación a los sistemas de viviendas efectuadas por Hoekstra (2003), con algunas adaptaciones propias para el ámbito del arriendo (Figura 4).

Figura 4. Los tres criterios de Esping-Andersen aplicados a sistemas de arriendo



Fuente: Elaboración propia en base a Hoekstra, 2003

Las dimensiones y subdimensiones mencionadas se analizan en relación con el entramado institucional de bienestar social, considerando los actores implicados, las normas formales existentes (leyes, decretos, etc.) y los valores presentes. De esta forma, es posible analizar los entramados institucionales de bienestar en el ámbito del arriendo social. Las técnicas de investigación utilizadas serán la revisión bibliográfica, entrevistas y cuestionario de escenarios prospectivos (Figura 5).

Figura 5. Resumen metodología

Dimensión	Subdimensión	Variables	Tarea asociada	Revisión bibliográfica	Entrevistas	Cuestionario	OBJ
Potencial des-mercantilizador	Asequibilidad	- Fijación y regulación de precios - Tipo de subsidios - Porcentajes de los ingresos destinados al arriendo	Caracterizar regulaciones existentes	X			1
			Identificar los cambios en las regulaciones	X	X		2
			Analizar los actores, normas y visiones	X	X		3
			Contrastar experiencias e identificar escenarios prospectivos		X	X	4
	Seguridad en la tenencia	- Mecanismos en caso de morosidad - Desalojos - Temporalidad de la solución	Caracterizar los mecanismos existentes	X	X		1
			Identificar los cambios en los mecanismos	X	X		2
			Analizar los actores, normas y visiones	X	X		3
			Contrastar experiencias e identificar escenarios prospectivos		X	X	4
Arreglos entre el Estado, el mercado y las familias	Organización de la producción, gestión de la demanda y administración	- Modelos de producción de la oferta - Proceso de intermediación - Acompañamiento social y mantención	Caracterizar los modelos de producción, gestión de la demanda y administración	X	X		1
			Identificar los cambios que han experimentado los modelos	X	X		2
			Analizar los actores, normas y visiones	X	X		3
			Contrastar experiencias e identificar escenarios prospectivos		X	X	4
Estratificación social	Asignación de las viviendas	Criterios de elegibilidad	Caracterizar los criterios de elegibilidad utilizados	X	X		1
			Identificar cambios en los criterios de elegibilidad	X	X		2
			Analizar los actores, normas y visiones	X	X		3
			Contrastar experiencias e identificar escenarios prospectivos		X	X	4

Fuente: Elaboración propia

Revisión bibliográfica y normativa

La revisión bibliográfica se realizó en primera instancia para aproximarse a los sistemas de arriendo social en ambos países, desde una perspectiva principalmente histórica. Es así como a partir de la revisión de fuentes secundarias se identificaron aquellos elementos normativos y programáticos

atingentes (leyes, decretos, planes, programas, entre otros). El análisis de esta información se realizó en base a las categorías estipuladas.

Entrevistas semiestructuradas a actores claves

Los actores entrevistados para ambos casos de estudio corresponden a funcionarios gubernamentales, funcionarios municipales, directivos y profesionales de organizaciones sin fines de lucro involucradas en el arriendo social, académicos y consultores expertos. Las entrevistas se realizaron en base a una pauta donde se abordaron: 1) Elementos constitutivos del arriendo social, 2) Funcionamiento de las experiencias y trayectoria del arriendo social, y 3) Proyecciones. Se realizaron un total de 16 entrevistas (10 en Chile y 6 en Países Bajos), como se muestra la figura 6.

Figura 6. Lista entrevistados

País	Tipo de actor	Cargo
Chile	Entidades gubernamentales	Funcionario Minvu División Política Habitacional [DPH]
		Funcionaria Minvu División Desarrollo Urbano [DDU]
	Funcionarios municipales	Representante Innova Recoleta
		Funcionario Secpla Municipalidad de Independencia
		Funcionario Secpla Municipalidad de Renca
		Funcionario Departamento de Vivienda de Santiago
		Funcionaria CORDESAN
	Tercer sector	Representante Urbanismo Social
		Representante Fundación Alcanzable
		Representante TECHO-Chile
Países Bajos	Entidad gubernamental	Funcionario de la Autoridad de las Asociaciones de Vivienda [AW]
	Academia y expertos en vivienda	Académico y miembro de consejo de supervisión de asociaciones [RvC]
		Academico experto en vivienda
		Consultor y asesor de municipios
	Tercer sector	Representante AEDES 1
		Representante AEDES 2

Fuente: Elaboración propia

Las entrevistas fueron transcritas y analizadas mediante el método de análisis de contenidos en base a las categorías identificadas. El acceso a bibliografía y entrevistados en el caso de Países Bajos se realizó con la ayuda de Darinka Czischke, profesora asociada de la Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology. Las personas entrevistadas en primera instancia sirvieron para contactar a otros entrevistados. Para resguardar los aspectos éticos de la investigación se aplicó un consentimiento informado (Ver anexos 1 y 2).

Escenarios prospectivos

La identificación de escenarios prospectivos busca, para el caso de Chile, ampliar la pregunta sobre ¿Cuál es el potencial para responder a los problemas de asequibilidad?, en vista de que es un sistema de arriendo social incipiente. Los escenarios prospectivos han sido definidos como un método que utiliza narrativas sobre futuros alternativos, que se presentan y discuten dentro de un grupo, con el objetivo de identificar supuestos sobre el futuro y reconocer impulsores de cambio (Popper et al., 2002 en Neumann & Øverland, 2004). La construcción de los escenarios se realizó a partir fases sucesivas (Figura 7) que incluyó revisión de literatura académica, entrevistas a expertas y expertos, y un cuestionario aplicado a estos últimos.

Figura 7. Fases desarrollo escenarios prospectivos

Fase	Objetivo
Fase 1: Definir el problema	1 y 2
Fase 2: Detectar los principales motores de cambio del entorno	3
Fase 3: Reunir información sobre tendencias relevantes	3
Fase 4: Clasificar las tendencias en tres categorías	4
Fase 5: Disponer los elementos básicos de los escenarios en una matriz y redactar los escenarios provisionales	4
Fase 6: Comprobar la plausibilidad y coherencia interna de los escenarios	4
Fase 7: Modificar, perfeccionar y redactar los escenarios	4

Fuente: Elaboración propia en base a Leney, et al., 2004.

Capítulo 5. Resultados

En este capítulo se presentan los resultados de la investigación organizados en cuatro apartados. En primer lugar, se caracterizan los sistemas de arriendo social en Chile y Países Bajos. En segundo lugar, se presentan las trayectorias de los sistemas y sus respuestas frente a los problemas de asequibilidad con posterioridad a la CFG. Luego, se presenta el análisis de los sistemas de arriendo en función de sus entramados institucionales de bienestar social. Y, finalmente se contrastan las experiencias de ambos países y se desarrollan escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile.

5.1 Los sistemas de arriendo social en Chile y Países Bajos

En los casos de estudio, el arriendo social es definido de distintas maneras, de acuerdo con las regulaciones existentes en cada país. En Chile, el "arriendo protegido" se ha definido recientemente como:

> "la disposición de viviendas asequibles, focalizadas en aquella población que no encuentra una respuesta satisfactoria por parte del mercado, y mediante el cual se regula la calidad, la localización y la renta máxima de arrendamiento. Tal sistema debe garantizar que la población objetivo pueda acceder a una vivienda por la cual no requiera gastar más del 30% de sus ingresos mensuales" (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022, p. 27).

En Chile, también se utiliza la denominación de "arriendo asequible" o "arriendo a precio justo", que hacen referencia a las iniciativas impulsadas para generar oferta donde se pueda aplicar el subsidio de arriendo. En el caso de Países Bajos, el arriendo social (Sociale huurwoning) se remonta a mediados del siglo XIX (Elsinga & Wassenberg, 2014), pero su significado ha sufrido cambios. En la actualidad se encuentra regulado en la Ley de Vivienda (Woningwet), y corresponde a todas aquellas viviendas que se encuentran por debajo de un límite máximo de alquiler (liberaliseringslimiet), sin importar quién es el propietario (Rijksoverheid, s.f.a).

A continuación, se caracterizarán los sistemas de arriendo social de ambos países, considerando la interrelación entre actores e instituciones en las etapas de producción, gestión de la demanda y administración.

5.1.1 El incipiente sistema de arriendo social en Chile

La regulación en materia de arriendo en Chile tiene precedentes históricos. La Ley de Habitaciones Obreras de 1906 surge en respuesta a las condiciones habitacionales precarias que enfrentaba la población, principalmente por insalubridad en los arriendos (Hidalgo 2019). En ese periodo nacen movimientos de arrendatarios, organizados contra los abusos de los propietarios (Hidalgo 2019). Esto

dio pasó a diversas regulaciones en materia de arrendamiento, pero también implicó el posicionamiento de la vivienda en propiedad como el pilar de las soluciones habitacionales para la clase trabajadora (Hidalgo 2019). Las acciones regulatorias en materia de arriendo pierden fuerza cuando se publica la Ley 18.101 el año 1982, que sigue vigente hasta la actualidad, y que elimina la regulación sobre las rentas y garantías (Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU], 1982). Es así como la política habitacional chilena se ha centrado en la propiedad mediante la generación de subsidios a la demanda, adoptando un rol subsidiario acorde a lo consignado constitucionalmente (Fliman et al., 2021).

Durante las últimas décadas, y en el contexto de un fuerte crecimiento del arriendo privado debido a los altos costos de comprar una vivienda, el MINVU ha impulsado el Programa de Subsidio de Arriendo (D.S. N°52) publicado el año 2013[4]. El D.S. N°52 es un subsidio a la demanda que surge para responder a los requerimientos de flexibilidad y movilidad de las familias jóvenes, y que posteriormente ha incorporado a otros grupos beneficiarios (D.S. N°32, 2015; D.S. N°22, 2017). Sin embargo, los resultados evidencian una baja tasa de aplicación por el desajuste entre la oferta y la demanda (Bresciani et al., 2021). Por lo anterior, la discusión ha avanzado hacia la búsqueda de mecanismos que permitan ampliar la oferta de vivienda para arriendo, entre los que se encuentran mecanismos que se asimilan a la noción de "arriendo social".

Generación de oferta para el arriendo social en Chile

Por los problemas de aplicación del D.S. N°52, desde hace algunos años se han tomado medidas para generar oferta de arriendo social. Es así como, el año 2017 se pone a disposición una glosa presupuestaría (Glosa 03) que permite entregar subsidios para la generación de oferta de viviendas en arriendo a instituciones sin fines de lucro y municipios (Link et al. 2019a). Lo anterior, marca un giro en la política habitacional hacia la incidencia más directa del Estado en la generación de oferta de arriendo asequible. Al mismo tiempo, y al margen de la Glosa 03, emergen otros modelos, desde municipios y organizaciones sin fines de lucro, algunos de los cuales constituyen experiencias híbridas entre arriendo social y arriendo de mercado.

El arriendo social en el marco de la Glosa 03

La principal vía para generar oferta de arriendo social se ha establecido a través de la Glosa 03 letra i) en la Ley de presupuestos de forma anual desde 2017. En el marco de esta glosa el MINVU realiza llamados a concursos en condiciones especiales (en adelante, "llamados" o "llamados especiales") a

[4] El Subsidio al Arriendo es un apoyo monetario de 170 U.F., destinado a los hogares del 70% más vulnerable, que se entrega en cuotas mensuales y puede utilizarse en un máximo de 8 años (D.S. N°52, 2013).

entidades públicas y organizaciones sin fines de lucro. Desde que la Glosa 03 se puso a disposición se han realizado distintos llamados, destinando recursos de los programas Sistema Integrado de Subsidio Habitacional (D.S. N°1, 2011) y Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N°49, 2012) (Ver anexo 3). Además, este instrumento se ha utilizado para financiar iniciativas mediante asignación directa[5]. Los llamados especiales constituyen una forma de apalancar recursos de otros programas y regular el desarrollo de oferta sin un instrumento específico. Sin embargo, las experiencias desarrolladas evidencian que los recursos entregados a través de la glosa no son suficientes y se requieren fuentes de financiamiento adicionales. De hecho, en el caso de la Inmobiliaria Popular de Recoleta el municipio comprometió cofinanciamiento y aportó el terreno (Representante Innova Recoleta, junio 2022). Como resultado de estas dificultades, hasta la fecha las unidades para arriendo construidas son limitadas[6].

Ante este escenario, el año 2018 MINVU comenzó a formular un Programa de Incentivos a la Oferta de Viviendas en Arriendo Protegido (D.S. N°3), pero el proceso no tuvo éxito. El programa proponía la figura de Agencias de Arriendo Protegido (AAP), entidades con o sin fines de lucro, cuya tarea sería desarrollar proyectos, bajo una modalidad pública o privada, o disponer de viviendas existentes y gestionarlas a largo plazo (Funcionario MINVU DPH, julio 2022).

Estrategias para la generación de oferta al margen de la Glosa 03

Más recientemente, otros municipios han impulsado proyectos de arriendo social al margen de la Glosa 03. Uno de ellos es el Municipio de Renca, que anunció la construcción de 100 viviendas destinadas al arriendo a precio justo (Diario Financiero, 2 de junio de 2022). De acuerdo con lo señalado por el Funcionario Secpla del Municipalidad de Renca, durante los últimos dos años, varios municipios han estado reflexionando sobre cómo generar oferta sin recurrir a la Glosa 03. A partir de esto, surge un modelo de asociación público-privada donde se dispone un terreno municipal y licita a inversionistas, operadores o fundaciones, etc. para que lo diseñen, construyan y operen. También el Municipio de Santiago, desde la CORDESAN (Corporación para el Desarrollo de Santiago) está trabajando en una "corredora municipal". El modelo consiste en arrendar viviendas a propietarios individuales, a un valor menor al de mercado, a cambio de una inversión para el arreglo de las viviendas, y subarrendarlas a precio justo (Funcionaria CORDESAN, julio 2022).

---

[5] Esto ocurrió en el caso del Programa de Regeneración de Áreas Centrales y en el Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales (D.S. N°18) (Bresciani et al., 2021).

[6] De los llamados regulados por el D.S. N°1 se seleccionaron 284 viviendas entre el año 2017 y 2018, construidas por las cooperativas abiertas Vivecoop y Fundeso (Pujol, 2020). En los llamados mediante el D.S. N°49, de los años 2017 y 2018, se seleccionaron 4 proyectos con un total de 91 viviendas (Centro de Políticas Públicas UC, 2019). Sólo se ha construido Justicia Social I en Recoleta con 38 unidades.

Por otra parte, el año 2021 se crea Fundación Alcanzable que busca generar oferta a través de distintos modelos [7] [8]. El modelo de arriendo protegido contempla la construcción de viviendas con financiamiento privado para beneficiarios del D.S. N°52, con un descuento respecto al valor de mercado y estableciendo mecanismos de retorno mediante la operación y venta final de las propiedades (Representante Fundación Alcanzable, junio 2022).

Gestión de la demanda

Los criterios de elegibilidad de los llamados especiales (Ver anexo 3), señalan que las viviendas deben estar destinadas para beneficiarios del D.S. N°52. Aunque este mandato se ha mantenido, con los años se ha generado cierta flexibilización, como la posibilidad de seleccionar a personas que no sean beneficiarias del D.S. N°52, pero que cumplan con los requisitos para serlo. Por otra parte, en los llamados realizados el año 2022 (R.E. N°855, 2022; R.E. N°1.256, 2022) se incorporan viviendas destinadas a la atención inmediata y temporal de casos de extrema urgencia habitacional.

En cuanto a los criterios de clasificación, los llamados establecen criterios mínimos, pero permiten cierta flexibilidad. La revisión de los llamados realizados permite identificar ciertos cambios y énfasis. En los llamados realizados durante los años 2017 y 2018 a través del D.S. N°49, se planteaba que como mínimo la clasificación debía considerar criterios de vulnerabilidad social y/o habitacional, además de otros pertinentes. En cambio, los llamados realizados durante los años 2021 y 2022 incluyen expresamente a otros grupos, como familias de campamentos y damnificados. Además, estos llamados enfatizan en que las viviendas deben distribuirse en distintos grupos socioeconómicos para "lograr una integración social que permita incluir familias vulnerables con sectores emergentes y de ingresos medios en un mismo conjunto" (R.E. N°1.935, 2021. p. 10).

Por otra parte, en las iniciativas impulsadas al margen de la Glosa 03 la gestión de la demanda responde, en mayor medida, a criterios de mercado por la incorporación de financiamiento privado. La necesidad de generar ciertos niveles de rentabilidad, como evidencian los proyectos de Alcanzable y del municipio de Renca, implica la combinación de vivienda con y sin subsidio.

Administración de los inmuebles

La administración en los sistemas de arriendo requiere una visión a largo plazo que garantice la sostenibilidad funcional (mantención), social y económica de los proyectos. Dentro de los principales

[7] La puesta en marcha de la Fundación Alcanzable se financió a través de aportes de Inversiones Marchigue, Surinvest y otros aportantes (Fundación Alcanzable s.f.).

[8] Los modelos consisten en, intermediación entre oferta (*multifamily*) y demanda; adquisición de vivienda atomizada mediante un fondo de inversión de impacto; y arriendo protegido.

componentes de la administración se encuentran el acompañamiento social, la mantención de los inmuebles y la supervisión y rendición de cuentas. En Chile, debido al carácter incipiente del sistema, no existen una figura institucionalizada a cargo de la administración del arriendo social. Aunque, se ha ido elaborando un marco común, articulado con distintos actores, del cual se derivan recomendaciones generales para las entidades que actúen como administradoras (Funcionario MINVU DPH, 2022).

Para la administración algunos municipios han utilizado la figura legal de las Corporaciones Municipales. Dichas entidades corresponden a personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, y fueron creadas para la promoción y difusión del arte, cultura y deporte, o el fomento de obras de desarrollo comunal y productivo (Observatorio del Gasto Fiscal de Chile, 2017). En el caso de Recoleta, el impulso del arriendo social implicó la creación de la Corporación Municipal Innova Recoleta (Representante Innova Recoleta, junio 2022). En el caso de la "corredora municipal" impulsada por la CORDESAN se señala que la figura de la corporación ofrece una base privada, que cobra y hace modelos de gestión con privados (Funcionaria CORDESAN, julio 2022).

Por otra parte, las organizaciones sin fines de lucro que se están involucrando en proyectos de arriendo social aspiran a cumplir un rol como administradores, pero como reconocen desde Urbanismo Social, esto requiere que desarrollen esa expertise (Representante Urbanismo Social, julio 2022).

El acompañamiento social

El acompañamiento social consiste en el apoyo en la instalación de las familias, su integración en el nuevo barrio y creación de comunidad, y a lo largo de su permanencia. En ese sentido, es un proceso continuo que busca apoyar situaciones problemáticas que experimenten los residentes. Como en los proyectos enmarcados en la Glosa 03 existe un tiempo máximo de permanencia dado por la duración del subsidio del arriendo (Ver Anexo 4), el acompañamiento social implica apoyar el proceso hacia la vivienda "definitiva" a través de subsidios en propiedad.

La postulación a los llamados especiales, a excepción de los llamados realizados a través del D.S. N°1, exige contar con un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento (en adelante PAOM). En los primeros llamados, los PAOM sólo exigían comprometer la ejecución de talleres para los futuros arrendatarios (R.E. N°12.432, 2017; R.E. N°513, 2018) (Ver anexo 3). Pero recientemente, se han realizado exigencias más detalladas, solicitando un plan que establezca las obligaciones respecto a la gestión comunitaria y regulación de la convivencia en el inmueble (R.E. N°855, 2022; R.E. N°1256, 2022). Además, en las recomendaciones para las administradoras se mencionan el apoyo al desarrollo y empoderamiento comunitario, la elaboración de reglamentos de convivencia, entre otros (Funcionario MINVU DPH, 2022).

En general los entrevistados señalan que el acompañamiento social constituye uno de los elementos centrales en los modelos. Sin embargo, por la fase en la que se encuentran sus proyectos la mayoría no ha definido el plan de acompañamiento social en detalle.

La mantención

En el caso de las iniciativas enmarcadas en la Glosa 03, se exige considerar la mantención de los inmuebles dentro de los PAOM. Los llamados en el marco del D.S. N°49 para los años 2017 y 2018, establecían específicamente montos de reinversión, que entre otras cosas estaban destinados al mantenimiento, y un fondo de reserva (Ver anexo 3). Esto último no se encuentra contenido en los llamados recientes que dejan las obligaciones de mantención como aspectos a definir dentro de las propuestas.

La disposición de recursos son clave para el mantenimiento y la proyección en el tiempo de las viviendas. Sin embargo, también lo es el estándar constructivo que se utiliza. En relación con esto, el llamado especial del año 2022 destinado a los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) hace mención del estándar requerido y ajusta los montos del subsidio considerando que los proyectos requieren más terminaciones interiores y materiales cuya durabilidad diminuya los costos de mantención futuros (R.E. N°1935, 2021). Además, se releva la importancia de considerar la mantención dentro de los costos de los proyectos para su sostenibilidad a largo plazo (Funcionario MINVU DPH, julio, 2022), y que hay aprendizajes que se pueden extraer de la expertise del sector privado en la administración y particularmente en la mantención (Representante Fundación Alcanzable, junio 2022).

Supervisión y rendición de cuentas

La rendición de cuentas se realiza por proyecto, en base a lo establecido en el convenio suscrito y las obligaciones definidas en el PAOM. Los llamados realizados durante 2017 y 2018 en el marco del D.S. N°49 estipulan que el beneficiario deberá informar anualmente a SERVIU el cumplimiento de las obligaciones suscritas en el convenio. Por su parte, los últimos llamados establecen de manera más detallada el mecanismo de rendición de cuentas. De esta forma, se señala que los beneficiarios deberán rendir cuenta pública e informar anualmente al Concejo Municipal, al Consejo Regional o al Serviu, respectivamente, sobre el cumplimiento de todas sus obligaciones (R.E. N°855, 2022).

Por otra parte, organizaciones como Alcanzable, al no operar con recursos públicos no tienen obligaciones de rendición de cuentas públicas.

5.1.2 El consolidado sistema de arriendo social en Países Bajos

Desde el origen del sistema de alquiler social en los Países Bajos, a mediados del siglo XIX, éste ha sufrido importantes cambios. En sus inicios, las asociaciones de viviendas cooperaban con los municipios en la producción de viviendas, de modo que se formó un "sistema semipúblico" mediante la entrega de subsidios para la generación de oferta desde los municipios a las asociaciones (Beekers 2012 en Koster, 2015). En el período posterior a la Segunda Guerra Mundial el sistema de arriendo se fortaleció y creció significativamente para responder a la gran escasez de viviendas (Elsinga & Wassenberg, 2014; Musterd 2014).

Desde la década de 1980, se produjo un proceso de mercantilización, fomento de la propiedad privada y desregulación (Elsinga et al., 2020). Es así como en la década de 1990, se suprimieron los subsidios a la oferta, las asociaciones de viviendas se independizaron financieramente y pasaron a depender del mercado de capital privado (Elsinga & Wassenberg, 2014). Luego, arriesgadas inversiones provocaron una de las crisis más importantes del sistema y llevaron a reforzar su regulación (Plettenburg et al., 2021). Recientemente, hay elementos que indican que se está produciendo un cambio de rumbo en el sistema de vivienda holandés, impulsado principalmente por la crisis de asequibilidad.

Generación de oferta para el arriendo social en Países Bajos

De acuerdo con la normativa vigente en Países Bajos el arriendo social (Sociale Huurwoning) está conformado por todas las viviendas cuya renta inicial se encuentra por debajo del límite de liberalización (liberalisatiegrens) (Ley de Subsidio de Arriendo, 1997)[9]. Las viviendas pueden ser propiedad de asociaciones de vivienda (en adelante "asociaciones") o privados con fines de lucro (BZK, 2022b), aunque en su mayoría son propiedad de las primeras[10]. En ese sentido, las viviendas en arriendo se separan en dos categorías: el alquiler regulado y el alquiler liberalizado. La distinción se realiza en base al Sistema de Valoración de Viviendas (WWS) que considera características de las viviendas y del entorno (Decreto sobre Alquileres de Vivienda, 1979).

Aunque no existen distinciones normativas claras entre el alquiler regulado y el alquiler social, hay diferencias prácticas entre ellos. Las asociaciones califican la renta regulada privada como "renta social falsa" porque los propietarios no están sujetos a normas de asignación, no trabajan con los municipios para mejorar la calidad de vida en los barrios y, además, algunas de las viviendas después de 10 o 15

[9] Se define en el Decreto de Ordenación del Territorio, de acuerdo con el artículo 13 de la Ley de Subsidios que establece el límite de liberalización. El límite de alquiler establecido para 2022 es de 763,47 € mensuales (Ley de Subsidio de Arriendo, 1997).

[10] Las Asociaciones son propietarias del 28,6% de las viviendas del país, y de un 67% de las viviendas en arriendo (CBS Statline, s. f.).

años se trasladan al sector liberalizado (AEDES, 2022). Por lo anterior, para el presente trabajo se entiende el sistema de arriendo social de Países Bajos como aquel constituido por las viviendas de las asociaciones, considerando que estas son propietarias de la mayor parte de las viviendas de alquiler reguladas y cumplen una función social estipulada por ley.

Las asociaciones son organizaciones privadas sin fines de lucro que tienen que ser admitidas de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 19 de la Ley de Vivienda (1991)[11]. Existe una organización nacional de las asociaciones de vivienda (AEDES) que agrupa 266 asociaciones. Su función es representar los intereses del sector, promover su desarrollo, cooperando con el gobierno, los partidos políticos y los grupos de interés (AEDES, s.f.a). Las actividades que realizan las asociaciones están reguladas en base a la distinción entre servicios SIEG (Servicios de Interés Económico General) o no SIEG, exigida por la Unión Europea[12]. Por lo tanto, las asociaciones deben distinguir entre estos dos tipos de actividades y separarlas administrativamente, para que la ayuda estatal sólo se destine a las actividades SIEG (Autoriteit Woningcorporaties, 2021).

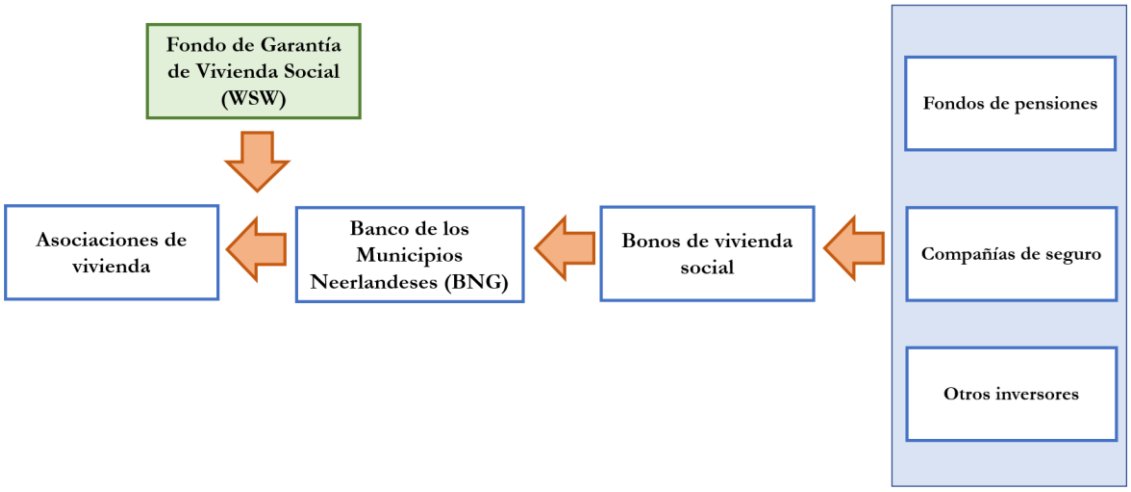
En términos financieros, las asociaciones no obtienen subsidios para su funcionamiento regular, pero para realizar sus actividades SIEG se las compensa mediante préstamos garantizados (BZK, 2022c). La institución a cargo es el Fondo de Garantía de Vivienda Social (WSW), una organización no gubernamental que respalda económicamente a las asociaciones para atraer préstamos a un menor costo (WSW, s.f.). El WSW además los riesgos y determina la capacidad de préstamo. Los préstamos son proporcionados principalmente por dos bancos y provienen de la emisión de bonos sociales adquiridos por entidades financieras[13] (Figura 8).

[11] Existen 282 asociaciones de vivienda activas en Países Bajos (Inspectie Leefomgeving en Transport, 2022).

[12] Los SIEG son actividades de servicio comercial que cumplen objetivos de interés general y están sujetas a obligaciones de servicio público. Las normas europeas permiten excepcionalmente el apoyo económico de los gobiernos a actividades SIEG (EUR-lex, s.f.a; Comisión Europea, s. f.). En el caso de las asociaciones las actividades SIEG corresponden a la provisión de vivienda para grupos bajo cierto límite de ingresos definido en la ley (Ley del Subsidio de Arriendo, 1997).

[13] Información entregada por G, van Bortel (18 de octubre de 2022).

Figura 8. Modelo de financiamiento Asociaciones de Vivienda



Fuente: G., van Bortel, 18 de octubre de 2022.

El artículo 57 de la Ley de Vivienda (1991) estipula que las asociaciones pueden optar a subsidios en situaciones excepcionales, por ejemplo, si carece de los medios para continuar con sus actividades. En contrapartida, las asociaciones deben pagar un impuesto específico para los propietarios sociales (Belastingdienst, s.f.). Como no existe financiamiento desde el gobierno a las asociaciones, éstas funcionan como un fondo rotatorio lo que significa que su modelo se sostiene por la venta de una parte de sus viviendas y la reinversión (Elsinga et al., 2020).

Aunque las asociaciones son responsables de la construcción y administración de la vivienda en arriendo social, su actividad requiere coordinación con otros actores. En esa línea, la Ley de Vivienda (1991) establece como obligación generar acuerdos de desempeño local, entre las asociaciones, los municipios y las organizaciones de arrendatarios, y a partir del año 2022 será obligatorio para los municipios contar con una visión municipal de vivienda (BZK, 2022c). La visión municipal de vivienda es un documento de política de un municipio en el que se elabora la política en el ámbito de todo el mercado de la vivienda o parte de él (BZK, s.f.a) Además, la ley estipula que los municipios pueden ofrecer reducciones en el precio del suelo para el desarrollo de viviendas en arriendo social (Ley de Vivienda, 1991, Artículo 1).

Gestión de la demanda

Las normas de asignación tienen como objetivo que las viviendas con alquiler regulado se destinen al grupo objetivo y que a los demandantes se les asignen viviendas con alquileres que se ajusten a sus ingresos. El 92,5% de las viviendas se deben asignar a personas con una renta inferior al Umbral de

Ingresos SIEG y el 7,5% pueden asignarse libremente (BZK, 2022c)[14]. Las pruebas de ingresos se realizan mediante el Registro Básico de Renta (formulario IBRI) y sólo en algunos casos justificados se permiten excepciones. Además de la delimitación del grupo objetivo, se busca una asignación adecuada, lo que significa que la vivienda asignada debe ser acorde a los ingresos del hogar (BZK, 2022c). Además de las reglas generales de asignación, los municipios pueden, bajo ciertas condiciones, establecer ordenanzas con criterios propios (Ley de Vivienda, 2014).

El sistema de postulación a las viviendas no funciona de manera centralizada, sino que se articula a nivel regional o municipal (Woonbond, 2022). En general hay largos tiempos de espera, aunque bajo ciertas condiciones es posible solicitar una declaración de urgencia a la municipalidad (Rijksoverheid, s.f.b).

Administración de los inmuebles

La administración del stock de arriendo social también está a cargo de las asociaciones. Sus actividades se regulan en detalle a través del Decreto sobre Instituciones de Vivienda Pública Autorizadas de 2015 (BTIV) y el Reglamento para Instituciones Públicas de Vivienda Admitidas 2015 (RTIV).

Acompañamiento social

De acuerdo con el artículo 45 de la Ley de Vivienda (1991), las asociaciones tienen que contribuir a la calidad de vida en el entorno, así como también facilitar y apoyar el desarrollo de las organizaciones de arrendatarios o comités de residentes. En el artículo 15 del BTIV se define la contribución a la calidad de vida como: a) el trabajo social con los residentes; b) la construcción y el mantenimiento de infraestructuras pequeñas en las inmediaciones; c) la ejecución de planes barriales; y d) la atención de los arrendatarios. Para cumplir con los objetivos de acompañamiento social, las asociaciones cuentan con administradores sociales, están dedicados a mejorar la calidad de vida en los barrios. Su trabajo consiste en reconocer los problemas, informar, consultar y orientar a los residentes, así como también, coordinar estos asuntos con otras organizaciones sociales (AEDES, s.f.b).

Mantención

Las asociaciones de vivienda cuentan con personas que trabajan en el ámbito de la gestión y mantenimiento. Sus tareas principales son la planificación, la coordinación, la ejecución de las solicitudes de mantenimiento y/o reparación y la orientación en caso de que externos lo hagan (AEDES, s.f.c).

[14] A nivel local es posible ampliar el espacio de libre asignación a un 15%.

En términos económicos, la mantención se sostiene en su funcionamiento como fondo rotatorio. Para regular estos procesos, la ley estipula que las asociaciones deben elaborar normas para la demolición y la adopción de medidas de gran alcance en sus propiedades, contemplando la participación de los residentes y asumiendo los costos de reubicación. Además, se establece que las asociaciones deben consultar este reglamento con el municipio y organizaciones de arrendatarios (Ley de Vivienda, 1991, Artículo 55b).

El mantenimiento de las viviendas se realiza sobre un modelo de cálculo de los costos, que les permite a las asociaciones planificar sus acciones a largo plazo. El costo de mantenimiento se basa en dos estándares, uno para viviendas que se van a operar por un periodo de tiempo relativamente corto, porque se proyecta su venta, y otro para viviendas que se esperan mantener a largo plazo (AEDES, s.f.c). En términos generales, se distingue entre cuatro motivos para la realización de mejoras o mantenimiento: mejora para alcanzar la calidad básica, mejora de renovación, mantenimiento planificado y preventivo, y mantenimiento de reparación (AEDES, s.f.c).

Supervisión y rendición de cuentas

El sistema de arriendo social de Países Bajos posee un robusto sistema de supervisión y rendición de cuentas. La supervisión la realiza principalmente la Autoridad de las Asociaciones de Vivienda (AW), un ente gubernamental cuya función es supervisar el comportamiento de las asociaciones y su gestión financiera, e informar sobre la situación financiera del sector en su conjunto (Inspectie Leefomgeving en Transport, s.f.). Además, como mecanismo interno cada asociación cuenta con un Consejo de Supervisión (RvC) que tiene entre sus funciones supervisar que se informe a municipios y organizaciones de arrendatarios, evaluar los informes, autorizar grandes inversiones e informar al ministro sobre situaciones problemáticas (Rijksoverheid, s.f.c). El consejo debe preparar cuentas e informes anuales sobre los estados financieros de las asociaciones. Las cuentas anuales son encargadas a un consultor contable externo. La información contenida en los informes realizados debe presentarse al municipio, al ministro y a las organizaciones de arrendatarios (Ley de Vivienda, 1991, Artículos 35, 36, 36b, 37 y 38b).

5.1.3 Síntesis de la caracterización de los sistemas de arriendo social

A continuación, se presenta un esquema sintetizado de la caracterización de los sistemas para ambos casos de estudio, organizado según las dimensiones analizadas (Figura 9).

Figura 9. Fases desarrollo escenarios prospectivos

Chile	Los sistemas de arriendo social	Países Bajos
Gestión de la oferta Viviendas regulada y asequibles	¿Qué es el arriendo social?	Arriendo regulado por límite de liberalización
Municipios, Serviu y OSFL Llamados y asignaciones	¿Quiénes?	Asociaciones de vivienda Acuerdos de desempeño local
Glosa 03	¿Cómo se financia?	Fondo de Garantía de Vivienda Social (WSW) Fondo rotatorio
Gestión de la demanda Beneficiarios D.S. N°52 y casos extremos	¿Para quiénes?	El 92,5% a renta inferior al Umbral de Ingresos SIEG.
Administración Corporaciones municipales - OSFL	¿Quiénes?	Asociaciones de Vivienda. Modelo de cálculo de los costos.
Rendición de cuenta pública e informar anualmente.	¿Cómo se supervisa?	AW y RvC

Fuente: Elaboración propia

5.2 Las trayectorias de los sistemas de arriendo y sus respuestas frente a la crisis global de asequibilidad

A continuación, se trazan las trayectorias de los sistemas de arriendo de Chile y Países Bajos desde la crisis financiera global de 2008, identificando sus principales hitos y las respuestas que se han producido frente a la crisis de asequibilidad.

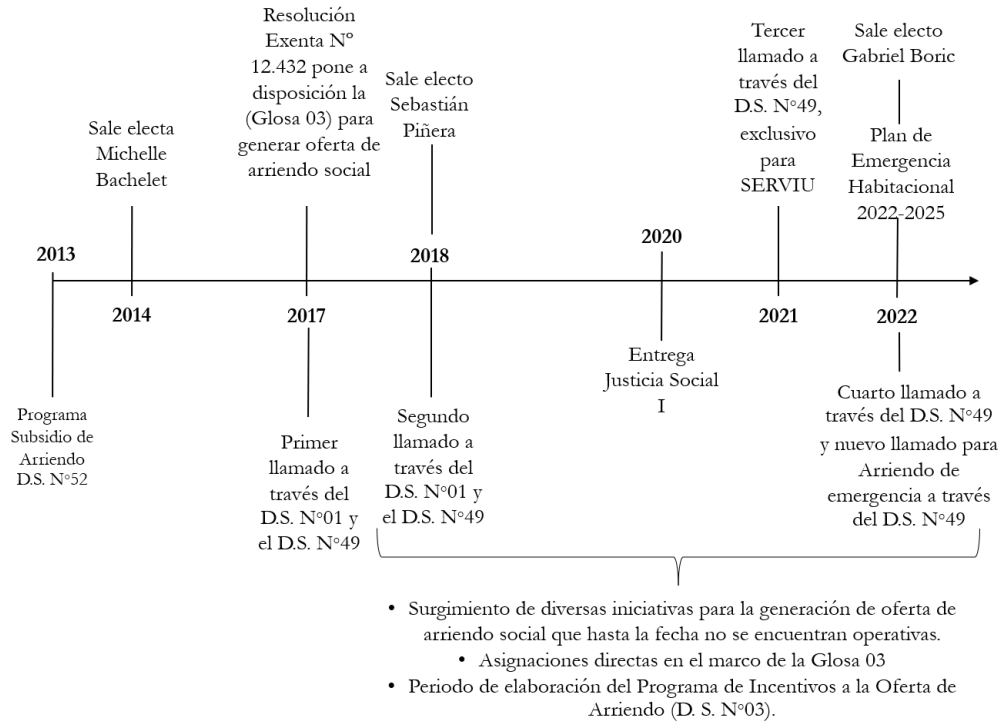
5.2.1 Trayectoria del incipiente arriendo social en Chile frente a la crisis de asequibilidad

La trayectoria incipiente del sistema de arriendo social en Chile está marcada por la crisis de asequibilidad. De hecho, la motivación tras el impulso del arriendo social está dada principalmente por los limitados resultados del D.S. N°52 y la falta de oferta para aplicar este subsidio. Además, el aumento de los campamentos y el posicionamiento del déficit habitacional en la discusión pública han reforzado la necesidad de generar oferta de arriendo asequible. No obstante, ciertos sectores aún ven con recelo las políticas de arriendo social y apuntan a fortalecer la vivienda en propiedad (Saravia, 2022; Poduje, 2022).

La línea de tiempo que se presenta a continuación (Figura 10) da cuenta de los principales hitos del sistema incipiente de arriendo social en Chile, donde se observa que cuatro años después de la puesta

en marcha del Subsidio de Arriendo, y frente a los problemas de aplicabilidad de este, emergen una serie de llamados especiales.

Figura 10. Resumen hitos del sistema incipiente de arriendo social en Chile



Fuente: Elaboración propia

Los llamados, que comienzan el año 2017, se vieron interrumpidos durante los años 2019 y 2020, para reanudarse el año 2021. La inexistencia de un programa específico para el arriendo social explica la discontinuidad de los llamados, ya que su realización depende de la voluntad política y es más susceptible a cambios en el contexto político, económico y social. Ahora bien, durante este periodo también se han impulsado diversos proyectos piloto al margen de la Glosa 03, aunque hasta la fecha no han sido concretados.

En el actual gobierno del presidente Boric, se ha dinamizado el sistema incipiente de arriendo social. Ya en su programa de gobierno se planteaba impulsar el arriendo a precio justo (Comando Apruebo Dignidad, 2021). El Plan de Emergencia Habitacional lanzado en julio del año 2022 reafirmó el compromiso del programa, al plantear como objetivo la construcción de 20.000 viviendas en arriendo protegido, a lo que se suma un Programa de Vivienda Municipal para arriendo de emergencia, en línea con el llamado realizado a través de la Glosa 03 (R.E. N° 1256, 2022).

La trayectoria del sistema de arriendo muestra un avance hacia mayores niveles de consolidación. Sin embargo, existen dificultades para concretar los proyectos que tocan diversas aristas. Los funcionarios municipales entrevistados mencionan la poca flexibilidad de los marcos normativos para la construcción en inmuebles patrimoniales, en términos de tipología y destino de las viviendas, además de los bajos montos de los subsidios. Las organizaciones sin fines de lucro, por su parte, plantean que una de las limitantes para que participen tiene que ver con la falta de incentivos y un modelo atractivo. Además, señalan que les falta especializarse en la generación y administración de la oferta (Representante Urbanismo Social, julio 2022).

Aunque se intentó desarrollar un programa para el arriendo protegido para sortear algunas de estas dificultades, desde el ministerio señalan que el D.S. N°03 significó un proceso de discusión intenso:

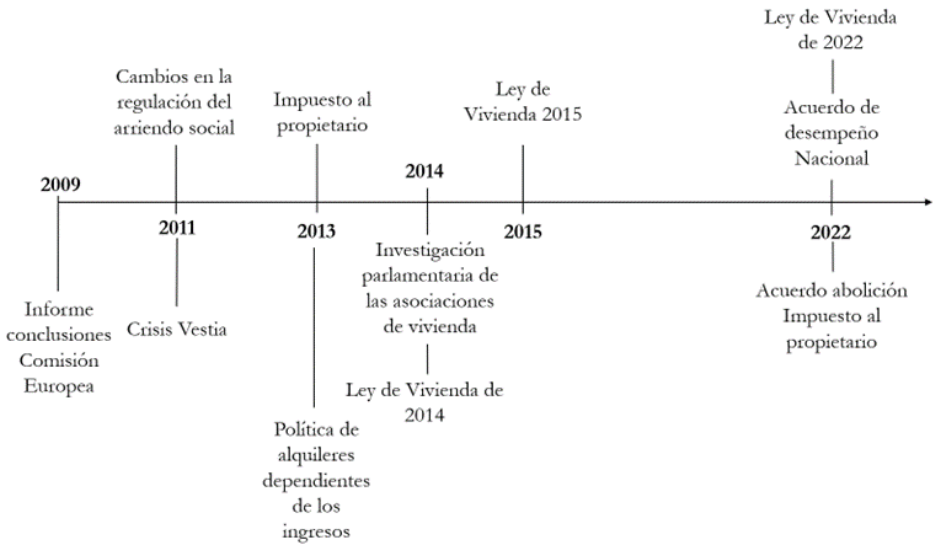
> "Estuvo muy en discusión en el decreto 3, yo creo que, primero que nada...o sea el privado no puede pretender que todos los riesgos los asuma el Estado… tienen que asumir riesgos ellos también […]Entonces esa es una discusión larga y de negociaciones. No hay una receta porque es complicadísimo. De hecho, todo este tiempo que estuvimos en ese decreto 3, que iba a ser de incentivo al privado, nos estuvieron pidiendo todas las garantías. O sea, que la gente les pagara todos los meses, que si no pagaban nosotros les pagáramos, que hubiera un seguro de cesantía...y todas las concedimos, pero al final el decreto quedó en que no nos satisfacía ni a nosotros ni a ellos. Porque era un intento de equilibrar esas dos cosas, que son inequilibrables… cuando uno quiere que le den todas las garantías y no quiere asumir ningún riesgo" (Funcionario MINVU DPH, julio 2022).

Los avances en materia de arriendo social durante la última década dan cuenta de un proceso que se caracteriza por su dinamismo y fragmentación. Aunque el carácter incipiente del sistema y la ausencia de regulación permanente hacen que este sea bastante susceptible a cambios, los procesos recientes muestran que el arriendo social avanza hacia su consolidación. Lo anterior también se refleja en el aumento del gasto público, que en los llamados a través del D. S. N°49, ha pasado de 56.427 UF el año 2017 a 2.060.000 UF en el año 2022 (Ver Anexo 3).

5.2.2 Trayectoria del arriendo social en Países Bajos frente a la crisis de asequibilidad

La trayectoria del sistema de arriendo social en Países Bajos desde la crisis financiera global del año 2008 se ha visto influenciada en un primer momento por las políticas de austeridad implementadas en Europa y más recientemente por los problemas de asequibilidad. Durante este periodo, se han producido reconfiguraciones en el rol de los diferentes actores del sistema, que se evidencian en cambios normativos y políticos. A continuación, se revisan los principales hitos en la trayectoria reciente del sistema de arriendo e identifican sus transformaciones más relevantes (Figura 11).

Figura 11. Resumen hitos del sistema de arriendo social en Países Bajos



Fuente: Elaboración propia

El año 2009 la Comisión Europea (CE) publicó un informe señalando que los beneficios entregados a las asociaciones se utilizaban para actividades que sobrepasaban la provisión de vivienda para grupos de bajos ingresos, generando una competencia desleal con entidades privadas y no ajustándose a las normas sobre ayudas estatales (Comisión Europea, 2009). El informe establece, en acuerdo con el gobierno, cambios que apuntan a: 1) establecer criterios de asignación más estrictos; 2) implementar mecanismos de control a posibles sobrecompensaciones que podrían estar recibiendo las asociaciones; y 3) separar administrativamente las actividades sociales y no sociales de las asociaciones (Comisión Europea, 2009). Los compromisos entre el gobierno y la CE se tradujeron en cambios regulatorios significativos.

El año 2011, se produjo una de las crisis más importantes en el sistema de arriendo social de Países Bajos, debido a que Vestia, la asociación de vivienda más grande del país realizó inversiones riesgosas y generó pérdidas millonarias que afectaron al sistema (Elsinga & Wassenberg, 2014). A lo anterior, se sumó la discusión sobre los altos salarios de los directivos de las asociaciones, casos de mala gestión y fraude, lo que dañó la reputación de las asociaciones y posibilitó su focalización (Hoekstra, 2017). Como señala uno de los entrevistados:

> "Como el sector non profit entra en el mercado privado, empieza a dominarle las mismas lógicas... empiezan a hacer inversiones muy arriesgadas, a jugar con derivados financieros. Y empieza a haber casos de ruina total de enormes corporaciones de vivienda que tiene que rescatar el resto del sector" (Consultor y asesor de municipios, octubre, 2022).

Luego de la crisis se continuaron implementando cambios en las políticas de arriendo social incluso con más fuerza. El año 2013 entra en vigor la Política de Alquileres Dependiente de los Ingresos, que permitía realizar aumentos en el precio del alquiler adicionales para los hogares que superan cierto límite de ingresos (Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2016). La aplicación de esta medida es vista como un mecanismo de presión para que los grupos de ingresos medios abandonen el sector de arriendo social (Elsinga et al., 2020). También el año 2013 se comienza a aplicar un impuesto especial a los propietarios (Verhuurderheffing) sobre su stock de arriendo social (Ley del Impuesto de Alquileres, 2013).

El año 2014 se realiza una investigación parlamentaria para evaluar la relación de los incidentes producidos con el diseño y operación del sistema. Los resultados dan cuenta de graves problemas de gestión financiera, administración y sueldos excesivos. El año 2015 se revisa la Ley de Vivienda (1991) para aumentar la regulación y mejorar las posibilidades de dirección y supervisión desde el gobierno. Las principales modificaciones a la ley apuntaron a la focalización de las asociaciones en la provisión de viviendas para grupos de bajos ingresos, la separación administrativa de sus actividades comerciales, la creación de la Autoridad de las Asociaciones de Vivivenda (AW) y la obligatoriedad de los acuerdos de desempeño local (Rijksoverheid, s.f.d). Es así como entre 2008 y 2015 se produce un proceso de restricción respecto a las actividades que las asociaciones podían realizar y de mayor regulación.

El cambio de foco en la política de vivienda puede relacionarse con los problemas de asequibilidad que afectan al país. Esto se ve reflejado en las siguientes medidas tomadas el año 2022: la modificación a la Ley de Vivienda, la creación de la Agenda Nacional de Vivienda y Construcción[15] y de los Acuerdos Nacionales de Desempeño, entre AEDES, Woonbond[16], la asociación de municipios y el gobierno (AEDES, s.f.d). Las medidas más relevantes de los acuerdos son:

- La abolición del impuesto a los propietarios a partir 2023.
- Duplicar la producción de viviendas de alquiler social alcanzando un 30% por municipio.
- Moderación y reducción de alquileres.
- Aumentos en la calidad y sostenibilidad de las viviendas.
- Posibilidad de que las asociaciones respondan a las necesidades de vivienda de sectores medios.

(AEDES, s.f.e).

[15] El objetivo de la agenda es promover la disponibilidad, la asequibilidad y la calidad de la oferta de viviendas en los Países Bajos (Rijksoverheid, 2022).

[16] Woonbond es una Asociación Nacional de Inquilinos.

De las entrevistas se desprende que las medidas tomadas este año son vistas como cambios positivos, pero al mismo tiempo se reconoce que son metas ambiciosas que requieren equilibrar los altos costos del suelo, las inversiones en sostenibilidad y las medidas de reducción o congelamiento de rentas.

5.3 Los sistemas de arriendo social en sus respectivos entramados institucionales de bienestar social

En el presente resultado se analizarán los sistemas de arriendo social de Chile y Países Bajos en relación con los entramados institucionales de bienestar en los que se insertan. El análisis se realizará en base a los principios de desmercantilización, arreglos entre el Estado, el mercado y las familias, y la estratificación social traducidos para los sistemas de arriendo.

5.3.1 El incipiente sistema de arriendo social en Chile en su entramado institucional de bienestar social

El sistema de arriendo social en Chile se implementa en un entramado institucional de bienestar social moldeado por las reformas neoliberales de la dictadura militar. La instalación del Estado subsidiario implicó un abandono de la provisión estatal de servicios sociales, mediante la ampliación de las atribuciones y esfera de acción para el mercado (Atria et al., 2013 en Hidalgo et al., 2016). De acuerdo con Posner (2012), con la dictadura se instala un régimen de bienestar social liberal extremo, a través de un modelo de autoritarismo neoliberal, que con la vuelta a la democracia en los años 90' se transforma en un modelo neoliberal-democrático. El régimen liberal chileno, en su versión neoliberal-democrática, se traduce en una política de vivienda que mantiene: 1) predominio del sector privado, 2) estratificación a través de verificación de recursos, y 3) distribución descentralizada de recursos (Posner, 2012).

Aunque el desarrollo de las iniciativas de arriendo social expuestas anteriormente da cuenta de una nueva etapa en la política habitacional chilena, existen limitaciones propias del entramado institucional en el que se insertan que se reflejan en la configuración del sistema de arriendo. A continuación, se examinan los tres principios de Esping-Andersen (1990) aplicados a la vivienda, desde el punto de vista del entramado institucional -actores, normas y visiones-, relacionando el arriendo social con la manera más amplia de proveer bienestar social (Figura 12).

Figura 12. El incipiente sistema de arriendo social de Chile en su entramado institucional de bienestar social

Principios	Política de vivienda régimen liberal, etapa neoliberal-democrática (Posner, 2012)	Sistema de arriendo social incipiente	Tensiones
Potencial des-mercantilizador	• Oferta no cubre la demanda entonces hay largos tiempos de espera para los subsidios. • Dificultad de aplicación de subsidios por alto costo de las viviendas • Existencia de distintos tipos de subsidios a la demanda	• Incorpora regulaciones de precios • Integra criterios de asequibilidad	• Baja producción de stock • Ausencia de programa específico • No garantiza seguridad en la tenencia
Arreglo entre el Estado, el mercado y las familias	• Predominio del sector privado en la gestión (EPs), financiamiento (Bancos) y construcción (Desarrolladores) • Distribución descentralizada de recursos	• Predominio del sector público en el financiamiento de la construcción • Municipios cumplen un rol protagónico en el desarrollo y gestión de los proyectos • Inclusión de actores del tercer sector • Privados participan sin regulación específica	• Falta de recursos públicos • Mecanismos limitados de gestión de suelo • Desigual capacidad entre municipios • Recursos e incentivos insuficientes para el tercer sector • Ausencia de mecanismos para la participación privada regulada
Estratificación social	• Estratificación socioeconómica a través de verificación de recursos • Estratificación territorial (localización) a través del mercado	• Estratificación socioeconómica a través de verificación de recursos • Incorporación de hogares de sectores medios y vulnerables, considerando criterios de integración social • Estratificación territorial: proyectos mejor localizados por intervención estatal	• D.S.52 se concentra en la población del 40% más vulnerable según el RSH • El financiamiento condiciona la elección de los beneficiarios

Fuente: Elaboración propia en base a Posner, 2012

Potencial des-mercantilizador

Asequibilidad

En la oferta generada a través de los llamados especiales, la asequibilidad se resguarda en primera instancia mediante la regulación de la renta (Ver anexo 4). De acuerdo con esta regulación los desarrolladores establecen montos específicos de copago, considerando criterios de sostenibilidad económica. El estándar de gasto máximo del 30% de los ingresos, estipulado en la definición de arriendo protegido del MINVU, no se establece de manera explícita en los llamados, sino que es determinado para cada proyecto. Cabe mencionar que en Chile la vivienda privada no cuenta con ningún tipo de regulación de la renta y el D.S. N°52 al ser aplicado en el mercado privado tampoco.

Además, se ha planteado que los estándares de asequibilidad presentan limitantes cuando se aplican a la realidad local, ya que:

> "Una de las problemáticas es la situación laboral de las familias de la comuna de Renca y la situación precaria muchas veces de sus ingresos […] Entonces puede ser, que aun cuando pongamos todas las condiciones para que el arriendo sea lo más asequible posible, si no va de la mano con otras políticas que no dependen del municipio y que son más globales, igual el arriendo no va a ser asequible" (Funcionario Secpla Municipio de Renca, julio 2022).

Seguridad en la tenencia

En Chile, los contratos de arriendo se regulan en base a la Ley de Arrendamientos (Ley 18.101, 1982), limitada a la resolución de conflictos entre privados. Además, los arriendos originados a través de los llamados especiales deben suscribirse de acuerdo con las condiciones establecidas en el D.S. N°52. Los llamados señalan que las situaciones de no pago deben considerarse dentro de los Planes de Administración, pero no establecen mecanismos específicos robustos[17].

Otro de los aspectos que debilitan la seguridad en la tenencia es la transitoriedad del arriendo social. Lo anterior, porque los llamados especiales establecen que el tiempo máximo de permanencia de una familia está dado por la duración del monto total del D.S. N°52[18][19] (Ver anexo 4). Aunque los llamados recientes han ampliado los plazos, las soluciones entregadas en el marco de la Glosa 03 se continúan

[17] Al suscribirse los contratos en el marco del D.S. N° 52, el subsidio se continúa pagando al arrendador por un máximo de 3 meses en caso de no pago.

[18] En los llamados R.E. N°12432 (2017), R.E. N°513 (2018) y R.E. N°1935 (2021) se establece un descuento de 3 UF mensuales por concepto de D.S. N°52, de manera que el tiempo máximo de permanencia en estos casos sería de casi 5 años. Por otra parte, en el llamado especial R.E. N°855 (2022) se establece que el arrendatario podrá permanecer un plazo máximo de 8 años.

[19] El D.S. N°52 ya ha sido modificado para intentar abordar estas limitantes, posibilitando que los adultos mayores puedan volver a postular una vez agotado el subsidio.

concibiendo como un tránsito hacia la vivienda en propiedad. Lo anterior implica importantes desafíos respecto a garantizar la seguridad en la tenencia de las familias debido a la falta de vínculo con los subsidios a la propiedad y la imposibilidad de proyectar el arriendo como una solución definitiva.

Arreglos entre el Estado, el mercado y las familias

Organización de la producción, gestión de la demanda y administración

En el incipiente sistema de arriendo social chileno, la producción de la oferta ha sido liderada por el sector público. Sin embargo, hasta la fecha esto no se ha traducido en la capacidad de generar un stock significativo de viviendas. Una de las limitantes mencionadas para la concreción de los proyectos tiene que ver con la falta de regulaciones específicas, que no entrega las garantías y estabilidad de un programa. Como señala el funcionario del Departamento de Vivienda de Santiago:

> "…nosotros en Santiago en ese tiempo íbamos a la delantera, pero entre medio hubo un alcalde que no le interesó este tema, […] y que dejó botado estos edificios... de hecho, están con unos problemas estructurales brutales y sobre todo con recursos asignados, etc. sin ejecutar, es bien triste"

Asimismo, los municipios han adquirido un rol protagónico, lo que es positivo por sus conocimientos locales y su cercanía con los habitantes. Sin embargo, también representa una dificultad, debido a que el impulso y mantención del arriendo social requiere capacidades y recursos que no se encuentran distribuidos equitativamente en todas las comunas del país (Funcionario MINVU DPH, julio 2022).

Por otra parte, el protagonismo del sector público enfrenta dificultades relacionadas con el entramado institucional de bienestar social neoliberal en el que se despliega. El principio de Estado subsidiario ha generado una tensión en el desarrollo del sistema de arriendo social, ya que ha llevado a la ausencia de mecanismos para la acción pública, lo que es especialmente relevante en cuanto a la gestión del suelo. Como se señala desde el MINVU hay un deseo de que el Estado participe más activamente:

> "en el fondo como Estado sólo podemos adquirir suelo a través de expropiación a precio de mercado, con una serie de tasaciones. No hay ningún mecanismo en estos momentos que nos permita comprar más barato que el precio de mercado o nos permita como saltarnos la lógica de mercado" (Funcionaria MINVU DDU, julio 2022).

Otro factor crítico es la capacidad limitada de incluir la participación otros actores. Por un lado, en el sector sin fines de lucro tienen recursos y experiencia limitada en torno al arriendo social, lo que no se

contrarresta con incentivos suficientes. Por otra parte, los llamados especiales no habilitan la captación de recursos privados. De esta manera, aunque existe consenso entre los entrevistados respecto a la necesidad de que participen todos los actores posibles en el arriendo social, bajo el escenario actual no se dan las condiciones.

Estratificación social

Asignación de las viviendas

El proceso de asignación de las viviendas responde, principalmente, a una lógica de estratificación a través de verificación de recursos. La estratificación se genera porque los llamados establecen que las viviendas deben ser asignadas a beneficiarios del D.S. N°52, cuya asignación responde a criterios de vulnerabilidad. Desde el MINVU se han tenido que buscar formas para revertir la concentración del D.S. N°52 en el 40% más vulnerable de la población a través de llamados con cuotas por tramo del Registro Social de Hogares (RSH) (Funcionario MINVU DPH, 2022).

Los últimos llamados han enfatizado en la necesidad de incorporar criterios de integración social, explicitando la importancia de incorporar a grupos vulnerables y sectores medios. El arriendo social es visto como un mecanismo de integración porque permite construir vivienda social en suelos mejor localizados que los subsidios para vivienda en propiedad, sin el riesgo de que el beneficiario en el mediano plazo venda su vivienda (Funcionario Departamento de Vivienda de Santiago, julio 2022). De esta manera, este sistema garantiza de que las viviendas cumplan una función social en el largo plazo. Por otra parte, a escala de proyecto, la inclusión de hogares de diferentes niveles socioeconómicos permite fomentar la integración social y garantizar la sostenibilidad financiera mediante un financiamiento cruzado, de manera que lo que pagan los hogares de mayores ingresos permite cubrir brecha entre los costos reales y lo que pagan los hogares de menores ingresos. Cuando la inversión privada es parte de los proyectos de arriendo este punto adquiere relevancia, debido a que se requiere asegurar retorno a los inversionistas.

Actualmente, los llamados especiales no contemplan la inclusión de unidades de arriendo de mercado, por lo que la integración se considera entre los tramos que cubre el D.S. N°52. Por su parte, los proyectos impulsados al margen de la Glosa 03 desde el municipio de Renca o Alcanzable, visualizan incorporar vivienda de mercado.

La revisión del incipiente sistema de arriendo social configurado en Chile evidencia un proceso de consolidación en relación con los primeros llamados. Aunque aún no existe una institucionalidad para el arriendo social, parece avanzar en esa dirección y los ocho llamados especiales dan cuenta de algunos aprendizajes respecto al funcionamiento del sistema. Un aspecto central para su futuro desarrollo será la

capacidad efectiva de construcción, que requiere una mejor articulación entre las partes del sistema y especialmente respecto a la relación que se establece entre los diferentes actores. En un contexto de cambios políticos y emergencia habitacional se ha discutido el rol del estado, y aunque desde el sector público se plantea la necesidad de asumir un rol más activo, aún existen barreras en el entramado institucional de bienestar que dificultan su materialización.

5.3.2 El sistema de arriendo social en Países Bajos en su entramado institucional de bienestar social

El sistema de arriendo social en Países Bajos se desarrolla en un régimen de bienestar ha sido caracterizado como híbrido, por compartir rasgos de un régimen socialdemócrata y uno corporativista (Esping-Andersen, 1999 en Berkel & Graaf, 2011). Este carácter híbrido identificado hace más de dos décadas se ha tensionado con la introducción de rasgos liberales, aunque estos últimos han sido cuestionados después de la CFG (Berkel & Graaf, 2011). En el ámbito de la vivienda Hoekstra (2003) plantea que predomina un corporativismo moderno, caracterizado por un modo de gobernanza más indirecto por parte del gobierno. Lo anterior se observa en el sistema de arriendo social donde el Estado se limita, en gran medida, a crear las condiciones y a formular los marcos políticos en los que operan las autoridades locales y los agentes privados (Boelhouwer & Hoekstra, 2012b).

La trayectoria reciente del sistema de arriendo social da cuenta de un cambio de dirección en la última década. Aunque los cambios producidos se insertan en un entramado institucional de bienestar social que es en esencia híbrido, se han gatillado algunas tensiones respecto al rol de los diferentes actores y las posibilidades de dar respuesta a la crisis de asequibilidad. Como señala uno de los entrevistados:

> "…10 años atrás teníamos un gobierno liberal, que pensaba que el mercado de la vivienda iba a resolver los problemas de vivienda […] Este pensamiento liberal no fue realidad, porque el mercado no ofertó suficientes viviendas, entonces tenemos una escasez de viviendas, y la escasez de vivienda lleva a un aumento del precio de la vivienda. A partir de este año, tenemos un nuevo ministro que es de un diferente color político, no es del partido liberal sino del partido democratacristiano, y ve que el mercado de la vivienda tiene que ser más regulado para proveer de vivienda asequible" (Académico y miembro RvC, octubre 2022).

A través de la regulación existente y las entrevistas realizadas, se examinan aquí los tres principios de Esping-Andersen (1990) aplicados a la vivienda, desde el punto de vista del entramado institucional (actores, normas y visiones), relacionando el arriendo social con la manera más amplia de proveer bienestar social (Figura 13).

Figura 13. El sistema de arriendo de Países Bajos en su entramado institucional de bienestar social

Principios	Sistema de vivienda social con rasgos predominantes de "Corporativismo moderno" (Hoekstra, 2003)	Modificaciones al sistema de arriendo social del año 2022	Tensiones
Potencial des-mercantilizador	• Subsidio a la demanda para un amplio grupo de arrendatarios (Huursubsidie) • Subsidios a la oferta en situaciones específicas • Regulación de precios de arriendo y ajustes • Políticas locales antiespeculativas	• 30% mínimo de vivienda en arriendo social por comuna • Rebaja/control de los alquileres • Abolición del impuesto a los propietarios sociales	• Altos precios del suelo y de construcción • Exigentes estándares de sustentabilidad que incrementan los precios y exigencias normativas • Las rebajas o control de los arriendos ejercen presión financiera sobre el sistema
Arreglo entre el Estado, el mercado y las familias	• Influencia indirecta del Estado en la producción de nuevas viviendas y rol protagónico de las asociaciones de vivienda • Municipios cuentan con planes detallados de uso del suelo y tienen un rol en la provisión de este • A escala municipal se deben elaborar Acuerdos de Desempeño Local	• "Recentralización" de la política de vivienda a través de los Acuerdos Nacionales de Desempeño • Asociaciones de vivienda tienen mayor margen de acción • Provincias y municipios son llamados a hacerse parte de los desafíos nacionales	• Desigual compromiso entre los municipios para alcanzar el 30% de vivienda en arriendo social y falta de mecanismos legales para obligar
Estratificación social	• Estratificación socioeconómica a través de verificación de recursos • Asignación adecuada: la vivienda social asignada debe ser acorde a los ingresos del hogar • En principio, libre asentamiento en todos los municipios, pero posible exigencia de vínculos (laborales, residenciales, etc.) • Estratificación territorial: proyectos integrados históricamente con aumento reciente de la segregación	• Ampliación de límite de asignación para hogares pluripersonales • Asociaciones de vivienda tienen que construir vivienda en arriendo para sectores medios • Mayor inversión en gestión vecinal y social para mejorar la habitabilidad y calidad de vida	• Regulaciones de la UE interfieren en la definición del grupo objetivo • La construcción de viviendas para segmentos medios presenta dificultades en términos financieros • Problemas crecientes de segregación

Fuente: Elaboración propia en base a Hoekstra, 2003

Potencial des-mercantilizador

Asequibilidad

La asequibilidad se resguarda principalmente mediante la regulación de la renta. Las viviendas que se encuentran debajo del límite de liberalización son rentas reguladas en su alquiler máximo y en los ajustes anuales. Además, existe un Comité de Rentas (Huurcommissie), que se pronuncia sobre precios de alquiler, costos de servicio y mantenimiento, y proporciona información, da consejos o toma decisiones vinculantes en casos de diferencias entre arrendador y arrendatario (Huurcommissie, s.f.). Por otra parte, se regulan los incrementos en el arriendo (Ley de Aplicación de los Alquileres de Vivienda, 2002, Artículo 10 y 10a). También, se han utilizado otros mecanismos para la regulación de las rentas, como los acuerdos entre asociaciones y organizaciones de arrendatarios[20].

Recientemente el gobierno publicó el Programa de Vivienda Asequible[21]. Entre los principales cambios se encuentra: la regulación de los alquileres iniciales en el segmento de alquiler medio, ajustes de rentas según ingresos y simplificación de la asignación (Rijksoverheid, 2022). Además, en el Acuerdo Nacional de Desempeño también se han establecido mecanismos para moderar el aumento de las rentas (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022d).

Aunque existe consenso respecto a que la asequibilidad es una prioridad, los actores involucrados se enfrentan ante crecientes presiones. Lo anterior porque en las finanzas de las asociaciones el gasto en asequibilidad "compite" con otros objetivos, como la construcción de nuevas viviendas y la inclusión de estándares de sostenibilidad (Representante AEDES 1, noviembre, 2022). Una limitante para alcanzar la asequibilidad es el alto costo del suelo. Como señalan:

> "En el pasado las municipalidades eran grandes propietarias de suelo y, si es que se podía usar para vivienda social, podían decidir darlo a un menor precio. Ahora, no hay muchas municipalidades que sean propietarias de grandes porciones de suelo […] Entonces ahora si tú quieres desarrollar vivienda social, tienes que pagar un precio alto […] Lo que significa que la asequibilidad de las nuevas viviendas está bajo presión …" (Representante AEDES 1, noviembre, 2022).

[20] Un ejemplo es el Contrato de Alquiler Social 2018-2021 firmado entre Woonbond y AEDES, que compromete una evolución moderada de las rentas de las viviendas de las Asociaciones (AEDES, 2018).

[21] El Programa Vivienda Asequible es el tercero de los seis programas de la Agenda Nacional de Vivienda y Construcción que están fuertemente interconectados (BZK, s.f.b)

Seguridad en la tenencia

En Países Bajos el Código Civil regula los contratos de arrendamiento y las medidas que se pueden tomar en caso de no pago. De todas formas, se tratan de prevenir estas situaciones mediante la asignación de una vivienda en relación con los ingresos del hogar (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022b). Además, en 2021 entró en vigor la Ley de Descuento Temporal de Alquileres que permite que los propietarios puedan congelar o rebajar temporalmente el precio del alquiler para los inquilinos que así lo soliciten, por un período de un mes hasta un máximo de tres años (BZK, s.f.c). También, se ha modificado la Ley de Asistencia de Deuda Municipal habilitando, en caso de que el arrendador y el arrendatario no puedan resolver los atrasos en el pago, que el arrendador informe al municipio quien deberá ofrecer asistencia de deuda (BZK, s.f.d). En la práctica, se evita el desalojo y se intenta buscar una solución en conjunto con el arrendatario, lo que puede significar el cambio a una vivienda con una renta más baja (Representante AEDES 1, noviembre, 2022). Además, en relación con la temporalidad del arriendo, la mayoría de los contratos son por tiempo indefinido (Representante AEDES 1, noviembre, 2022).

Arreglos entre el Estado, el mercado y las familias

Organización de la producción, gestión de la demanda y administración

El sistema de arriendo social de Países Bajos ha estado históricamente liderado por las asociaciones de vivienda. En el entramado institucional de bienestar de Países Bajos las asociaciones son un indicador de su tradición corporativista, ya que son organizaciones privadas sin fines de lucro que cumplen funciones públicas. Por otra parte, el Estado, aunque se ha caracterizado por ejercer una acción indirecta y ejecutar la política de vivienda a través de las asociaciones, no ha tenido un actuar constante. Como señala uno de los entrevistados:

> "Quizás la lección más importante que hemos aprendido en los últimos 10 años es que el gobierno es importante para regular y asegurarse de que el mercado de la vivienda funcione de manera apropiada. […] El mercado de la vivienda es un mercado muy problemático, por diferentes razones. Entonces el gobierno tiene un rol importante en apoyar la oferta, regular las rentas y también hacer que las personas accedan a la vivienda" (Académico y miembro RvC, octubre 2022).

Finalmente, una característica del entramado institucional de bienestar social que se tensiona actualmente es la independencia de los municipios. Como señala el entrevistado:

> "Las municipalidades en Países Bajos tienen bastante poder, tienen mucha influencia sobre qué se construye y dónde […] Pero hay algunas municipalidades que van en el otro camino y no quieren vivienda social. Lo que ahora vemos es que el gobierno central dice que no va a aceptar esos argumentos y todas las municipalidades deben tener al menos un 30% de vivienda social […] No está en la ley, sólo está en la política de vivienda por eso no es tan fuerte. El gobierno quiere de alguna manera introducir eso en la ley para que sea posible obligar" (Académico y miembro RvC, octubre 2022).

De todas formas, los entrevistados destacan que, aunque las asociaciones de vivienda son poderosas necesitan colaboración con otros actores, principalmente por el alto costo del suelo.

Estratificación social

Asignación de las viviendas

El proceso de asignación de las viviendas responde, principalmente, a una lógica de estratificación a través de verificación de recursos, pero, aun así, abarca un grupo importante de la población. En este ámbito han jugado un rol clave las normas de la UE que han exigido la regulación de ese grupo objetivo. Lo anterior, es visto como una transformación negativa desde algunos sectores porque genera mayor segregación y residualización, aunque se reconoce que el nuevo gobierno está intentando fortalecer nuevamente el arriendo social y el rol de las asociaciones (Académico experto en vivienda, octubre 2022). De hecho, de acuerdo con los compromisos adquiridos en el Acuerdo Nacional de Desempeño, el sistema de asignación debería experimentar algunas modificaciones, como la incorporación de sectores medios al quehacer de las asociaciones.

Como se desprende del análisis realizado, en el caso de Países Bajos el sistema de arriendo social se encuentra muy imbricado en el entramado institucional de bienestar social y se ha ido desarrollando en conjunto con este. Sin embargo, el desarrollo no es lineal y aunque existe una continuidad se han producido cambios relevantes en el rol del Estado y en las propias asociaciones de vivienda. Las transformaciones experimentadas recientemente son percibidas por los entrevistados como una señal de cambio de foco en el sistema, que a través de una visión común espera generar más stock de vivienda, con estándares de sostenibilidad y que sea asequible, pero aún existe bastante incertidumbre de las capacidades reales para alcanzar los objetivos propuestos.

5.4 Una mirada a los casos de estudio y proyecciones para el arriendo social en Chile

En la siguiente sección se ponen en relación el sistema de arriendo social incipiente de Chile con el modelo consolidado de Países Bajos. Mediante este ejercicio se busca aportar a la discusión sobre el rol del arriendo social en el contexto de la crisis de asequibilidad, ahondando en las tensiones producidas y las respuestas en cada uno de los países. Luego, se presentan escenarios prospectivos para un sistema de arriendo social en Chile de acuerdo con las tendencias de cambio identificadas en los entramados institucionales de bienestar social y los desafíos actuales de "emergencia habitacional".

5.4.1 Un gesto comparativo a través de la experiencia del arriendo social en Chile y Países Bajos

La revisión de los sistemas de arriendo da cuenta de numerosas diferencias. A primera vista, una de ellas es el nivel de desarrollo de los sistemas, ya que Países Bajos cuenta con un sistema de arriendo social arraigado profundamente en el entramado institucional y detalladamente regulado desde hace varias décadas. Por el contrario, en Chile el incipiente sistema de arriendo social es de carácter formal pero no institucionalizado y sin un marco regulatorio estable. En la generación de oferta y en la administración participan en ambos casos -Chile y Países Bajos- entidades públicas del gobierno central, gobiernos locales y organizaciones sin fines de lucro. Sin embargo, en el caso de Chile la actuación coordinada de estos actores no se traduce en capacidades efectivas de generación de oferta. La limitación de las capacidades de los actores es relevante, especialmente en el sector sin fines de lucro en Chile, que tiene un desarrollo limitado y no ha conseguido acumular poder político o económico como en Países Bajos.

En cuanto al financiamiento, en Chile el sistema depende muy fuertemente de los recursos públicos, sin embargo, estos son limitados, lo que afecta la posibilidad de generar un stock importante. En el caso de Países Bajos, luego de una etapa de fuerte apoyo estatal durante la segunda mitad del siglo XX, el sector de arriendo social acumuló suficiente stock para dejar de depender de subsidios a la oferta. Aun así, cuentan con apoyo para el financiamiento a través de préstamos garantizados, lo que, aunque no constituye una transferencia de recursos, es sumamente relevante para el desarrollo y mantención del arriendo social. Finalmente, a partir de la experiencia de Países Bajos se extrae como aprendizaje la necesidad de contar con un sistema de supervisión y rendición de cuentas sobre el sector de arriendo social articulado en distintos niveles. Lo anterior, es central para garantizar el funcionamiento a largo plazo y los procesos de mantención y renovación que esto implica.

Pese a las diferencias mencionadas se evidencian en ambos países procesos de cambio que dan cuenta del dinamismo de los sistemas de arriendo en el contexto actual de crisis de asequibilidad. La trayectoria de Países Bajos durante la última década se caracteriza por el tránsito hacia una reducción del stock de vivienda y una focalización hacia los sectores más vulnerables, aunque recientemente esta tendencia se está cuestionando por el déficit habitacional y los problemas de asequibilidad. Por otra parte, en Chile la trayectoria da cuenta de un proceso de desarrollo del arriendo social cuyo punto de partida es el Subsidio de Arriendo (D.S. N°52) que ha ido evolucionando hacia formas más activas de generación de oferta en el marco de la Glosa 03. Lo anterior, tiene que ver con las limitaciones de las políticas habitacionales centradas en la propiedad para responder a la demanda de vivienda de sectores vulnerables y medios. Los cambios dentro de las trayectorias permiten señalar que el arriendo social es un proceso de negociación permanente.

Además, actualmente la crisis de la asequibilidad tensiona los sistemas de vivienda. En ambos contextos, aun comprendiendo las distintas realidades, los gobiernos y las instituciones que trabajan en temas de vivienda consideran que el sistema no responde suficientemente a la necesidad de vivienda de las personas y el arriendo social es visto como una alternativa. Aunque el déficit habitacional tiene distintas proporciones en los casos estudiados, en ambos surgen recientemente políticas para enfrentar los problemas habitacionales: el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 en Chile, y la Agenda Nacional de Vivienda y Construcción en Países Bajos.

Los cambios recientes tensionan los entramados institucionales de bienestar social. En el caso de Chile, el Plan de Emergencia Habitacional, que entre sus principales medidas establece el impulso del arriendo social, plantea que:

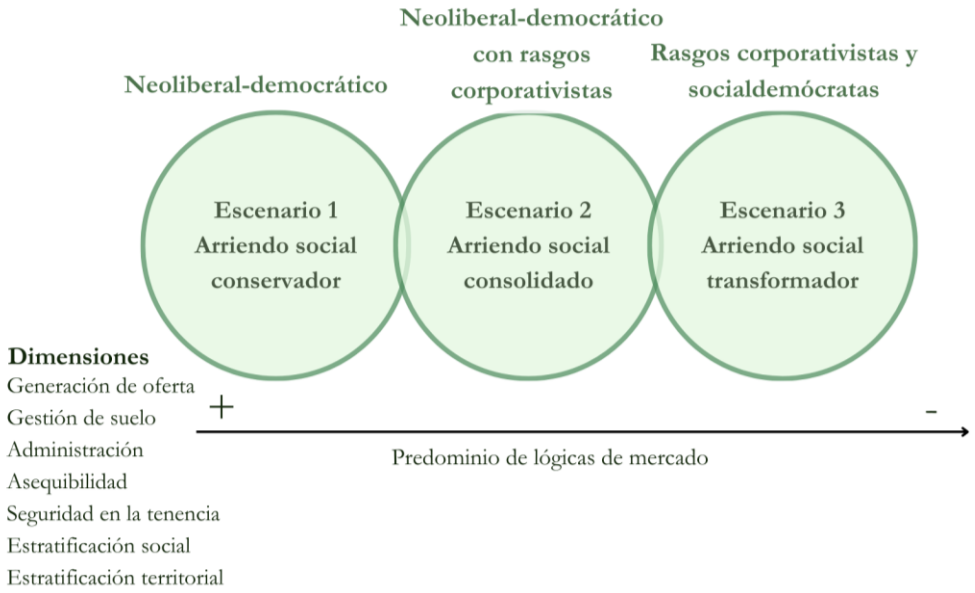
> "Por casi medio siglo, el Estado ha tenido un rol secundario en estas materias, de carácter meramente subsidiario, cuyas insuficiencias en lo relativo a la vivienda se agravan con la desregulación del mercado del suelo. Ello ha generado en nuestros territorios no solo las profundas desigualdades señaladas, sino una oferta de vivienda segregada e inasequible, que evidencia las dificultades de la actual política habitacional para responder a las necesidades de la población" (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2022, p.11).

En el caso de Países Bajos, la Agenda Nacional de Vivienda y Construcción también implica un cambio en el arriendo social. De hecho, el ministro de Vivienda Pública y Ordenamiento Territorial señala que están recuperando el control de la vivienda pública y afrontando los retos actuales (BZK, 2022d).

5.4.2 Escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile

Los escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile corresponden a modelos hipotéticos derivados de la experiencia ya transitada en el país y las tendencias visualizadas para el futuro. La construcción de los escenarios se realizó a partir de la revisión de literatura académica y el desarrollo de entrevistas a expertas y expertos en la materia. En vista a los casos estudiados, a continuación, se presentan tres escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile en relación con distintos entramados institucionales para el bienestar social que se pueden desarrollar en el corto y mediano plazo (Ver figura 14 y anexo 5).

Figura 14. Tres escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile



Fuente: Elaboración propia

Escenario 1 "Arriendo social conservador"

El primer escenario se desarrolla en un entramado institucional de bienestar social Neoliberal-democrático en el que el Estado cumple un rol en la provisión de arriendo social, pero cuenta con limitadas herramientas para asegurar la generación de stock suficiente. En este contexto, el Estado otorga subsidios a la oferta a organismos públicos y organizaciones sin fines de lucro, pero dichos subsidios son limitados. Como resultado, se desarrollan iniciativas paralelas por parte de municipios y organizaciones con y sin fines de lucro, que operan en un entorno poco regulado y utilizan diferentes modelos de financiamiento. La cantidad de viviendas para arriendo social construidas depende en gran

medida del suelo público existente. En la administración, participan corporaciones municipales y organizaciones sin fines de lucro, pero en el caso de proyectos licitados a entidades privadas estas pueden ser administradoras. En este escenario no existen mecanismos robustos para garantizar la asequibilidad y seguridad en la tenencia de quienes habitan en viviendas de arriendo social. Por otra parte, el arriendo social está destinado principalmente a familias que se encuentren entre el 40% y el 70% del RSH, con la inclusión de distintos grupos de acuerdo con criterios de integración social. Sin embargo, el stock limitado favorece la concentración en grupos vulnerables. Finalmente, la localización de la oferta de arriendo social está determinada principalmente por la disponibilidad de suelos públicos, aunque en proyectos de entidades con fines de lucro priman criterios de mercado.

Escenario 2 "Arriendo social consolidado"

El segundo escenario se desarrolla en un entramado institucional de bienestar social Neoliberal-democrático con rasgos corporativistas[22] en el que el Estado cumple un rol activo en la provisión de arriendo social y cuenta con herramientas que le permiten generar un mayor stock, incluyendo incentivos al sector privado. En este contexto, el Estado entrega el uso y goce de suelo público a personas jurídicas sin fines de lucro y con fines de lucro, controlando sus excedentes; otorga incentivos a privados para el desarrollo de proyectos en terrenos propios, y ofrece préstamos y subsidios para la generación de oferta. La cantidad de viviendas construidas depende en gran medida del suelo público existente, pero también se establecen incentivos a privados para que dispongan de suelo y se incorporan normas en los instrumentos de planificación que resguardan o incentivan la disposición de suelo. En la administración, participan entidades con o sin fines de lucro bajo la figura de Administradoras de Arriendo Protegido (AAP). En este escenario, se cuenta con algunos mecanismos para asegurar la asequibilidad y la seguridad en la tenencia de quienes habitan en las viviendas de arriendo social. Por otra parte, el arriendo social está destinado a familias que se encuentren entre el 40% y el 90% del RSH, con acceso prioritario para grupos de bajos ingresos. Finalmente, la localización de la oferta de arriendo social está determinada principalmente por la disponibilidad de suelos públicos, aunque también se considera la distribución de la demanda. En cambio, en proyectos de entidades con fines de lucro priman criterios de mercado lo que podría implicar una localización más periférica.

[22] Régimen de bienestar donde el Estado es activo en la provisión de servicios de bienestar. Sin embargo, esto no conduce a la redistribución del ingreso, ya que las políticas de bienestar están estratificadas. Además, el Estado no es el único proveedor de servicios de bienestar, la familia y las organizaciones sin fines de lucro también juegan un papel importante (Hoekstra, 2003).

Escenario 3 "Arriendo social transformador"

El tercer escenario se desarrolla en un entramado institucional de bienestar social con rasgos corporativistas y socialdemócratas. El Estado cumple un rol activo en la provisión de vivienda en arriendo social y cuenta con diversas herramientas para generar un amplio stock, inspirado en el modelo del Estado Social de Derecho. En este contexto, el Estado entrega subsidios a la oferta para organismos públicos y organizaciones sin fines de lucro, se considera la participación de privados mediante obligaciones e incentivos, y la participación y acuerdos entre comunidades y gobiernos locales. La cantidad de viviendas para arriendo social construidas depende del suelo público existente, pero también se establecen obligaciones e incentivos a privados para que dispongan de suelo propio y se establecen mecanismos que facilitan la adquisición de suelo por parte del Estado y que no necesariamente operan bajo criterios de mercado. En la administración, participan organizaciones sin fines de lucro y corporaciones municipales que conforman administradoras cuyas funciones se orientan exclusivamente a la promoción de la vivienda en arriendo social. En este escenario, se cuenta con mecanismos robustos para asegurar la asequibilidad y la seguridad en la tenencia de quienes habitan en las viviendas de arriendo social. Por otra parte, se considera acceso universal con priorización de grupos con bajos ingresos y otros tipos de vulnerabilidad. Finalmente, la localización de la vivienda se realiza en base a criterios de integración establecidos en normas de planificación urbanística que permitan alcanzar el estándar 20-60[23], y considerando la distribución de la demanda.

[23] Estándar establecido por el CNDU para evaluar la integración social, enfocado en la distribución de la población vulnerable. El estándar establece un mínimo de 20% y un máximo de 60% de población vulnerable por unidad vecinal (Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, s.f.).

Capítulo 6. Conclusiones

La configuración de los sistemas de arriendo de Chile y Países Bajos, con sus trayectorias y respuestas frente a los problemas de asequibilidad, dan cuenta una estrecha relación con los entramados de bienestar social en los que se insertan. El análisis del incipiente sistema de arriendo social de Chile y del modelo consolidado de Países Bajos ha permitido captar la relación entre sistemas de arriendo y las formas en que se provee el bienestar, a través de dimensiones atingentes que surgen de la discusión teórica. Lo anterior, es relevante en el contexto actual de crisis de asequibilidad que afecta a países del Norte y Sur Global e impulsa diversas respuestas y reconfiguraciones en los sistemas. En el siguiente apartado se revisarán los principales hallazgos de la investigación, sus implicancias teóricas y políticas, sus limitaciones y recomendaciones para futuras investigaciones.

6.1 Síntesis de hallazgos empíricos

Del análisis de los sistemas de arriendo social en los casos de estudio y sus trayectorias, se desprende que dichos sistemas son arreglos dinámicos, que se van transformando de acuerdo con procesos de cambio en los entramados institucionales de bienestar en los que se insertan. Esto se refleja en la forma en que se articulan actores, normas y visiones para la generación de oferta, la gestión de la demanda y la administración.

En el caso de Chile, el arriendo social no se ha cristalizado en una institucionalidad propia. Sin embargo, a través de la Glosa 03 y los ocho llamados realizados hasta la fecha, los actores, normas y visiones se articulan para generar la oferta, gestionar la demanda y administrar el stock, configurando un sistema incipiente de arriendo social. Las características de este sistema responden al entramado neoliberal-democrático en el que surge y se desarrolla, pero al mismo tiempo lo cuestionan. El incipiente sistema de arriendo social ha exigido un rol más protagónico del Estado, la acción de gobiernos locales y la participación del tercer sector.

Lo anterior ha implicado contradicciones con su entramado institucional de bienestar social que explican la producción marginal de oferta de arriendo social hasta la fecha. Se observan limitaciones por la ausencia de un programa específico, que conlleva discontinuidad del financiamiento, regulaciones inadecuadas y recursos limitados. Por otro lado, los llamados especiales apelan a un tercer sector y municipios que no son lo suficientemente fuertes y no tienen experiencia en el rubro. Además, el Estado no cuenta con las facultades para intervenir en el mercado del suelo y de la vivienda. Por último, no se ha logrado acordar las condiciones de la participación de los actores privados en el sistema de arriendo social y equilibrar los intereses públicos con los privados. Por las limitaciones existentes, han surgido iniciativas al margen de la Glosa 03 que buscan generar oferta para el D.S. 52. Sin embargo, en

estos proyectos queda a criterio de los desarrolladores cumplir con estándares de asequibilidad y no se garantiza la disponibilidad de las viviendas a largo plazo.

Desde el punto de vista de las escalas de gobernanza, el sistema de arriendo social opera principalmente a dos escalas. Por un lado, a escala nacional a través del MINVU que establece el marco de acción e impulsa proyectos a través de los SERVIU. Por otra parte, a escala local a través de los municipios que han sido incorporados en los llamados especiales o impulsan proyectos al margen de la Glosa 03. Esto implica que los municipios adquieren nuevas responsabilidades y facultades para gestionar las necesidades de vivienda de sus habitantes a escala local. Sin embargo, debido a la desigualdad de recursos y distintas visiones entre los municipios, se produce una fragmentación territorial del arriendo social.

Aun con sus limitantes, el arriendo social representa un giro en la política habitacional que paulatinamente se ha posicionado como una alternativa para responder al déficit habitacional y los problemas de asequibilidad. En definitiva, mediante los llamados especiales y un aumento del gasto público, se ha logrado impulsar las bases de un sistema incipiente de arriendo social.

En los Países Bajos, por su parte, el sistema de arriendo social, que tiene rasgos predominantes de corporativismo moderno (Boelhouwer & Hoekstra, 2012b) no se contrapone con su entramado híbrido de bienestar social. El sistema se sostiene en el rol ejecutor de organizaciones sin fines de lucro, sumamente consolidadas, y cuyas actividades se encuentran reguladas y detalladas por el Estado. Desde la perspectiva de las escalas de gobernanza, el sistema de arriendo social de Países Bajos tiene un anclaje territorial profundo a través de las asociaciones de vivienda. Estas operan a escala local coordinando sus actividades con los municipios, y a escala nacional a través de AEDES. En términos territoriales esto se traduce en un sistema cohesionado que opera enlazando las diferentes escalas territoriales, lo que posibilita su despliegue. Aun considerando lo anterior, existen diferencias en el nivel de desarrollo y el compromiso con el arriendo social entre los municipios.

La trayectoria de este sistema revela un proceso de negociación constante entre el rol del Estado y de las asociaciones de vivienda. Además, muestra que la noción de arriendo social se transforma, principalmente a través cambios en la población objetivo. En resumen, la trayectoria evidencia una disputa entre la inclusión de rasgos liberales, principalmente respecto de su focalización en grupos de bajos ingresos, y una visión cuya hibridez histórica se basaba en rasgos corporativistas y socialdemócratas, según la cual el Estado debe tener un papel más activo y atender a un grupo más amplio.

Recientemente, en esta discusión ha prevalecido la necesidad de reforzar el sector de arriendo social, lo que da cuenta de una nueva reconfiguración en el sistema producto de la intensificación de los problemas de asequibilidad. Los cambios apuntan a una acción más decidida del gobierno central y hacia una apertura del marco de acción de las asociaciones hacia sectores medios con el objetivo de aumentar el stock. Aunque lo anterior encuentra dificultades debido a la venta de parte del stock de las asociaciones de vivienda, y a la venta de suelo por parte de los municipios durante las últimas décadas, en Países Bajos existen herramientas normativas que permiten reconfigurar la relación entre el Estado y las asociaciones, modificando el sistema de acuerdo con las distintas visiones políticas.

También en Chile los problemas de asequibilidad son fundamentales para entender el desarrollo del arriendo social. En este caso, dichas dificultades explican en parte el surgimiento del incipiente sistema de arriendo social. Aunque existe consenso en fortalecer el arriendo como modalidad de tenencia, los mecanismos para generar oferta de arriendo social y los modelos están siendo aún discutidos. Para el caso de Chile, se identificaron tres posibles escenarios prospectivos en línea con cambios en los entramados institucionales de bienestar social que podrían ocurrir en el mediano y largo plazo. Los escenarios hipotéticos, dan cuenta de las diferentes visiones que coexisten en la discusión sobre el futuro del arriendo social en Chile.

6.2 Implicancias teóricas y políticas

Las implicancias teóricas de los hallazgos de la investigación pueden abordarse en tres direcciones. En primer lugar, respecto a la relación entre los regímenes de bienestar y los sistemas de vivienda. En segundo lugar, respecto a la definición de arriendo social en los sistemas de arriendo. Y en último lugar, en relación con los debates respecto a la crisis global de asequibilidad.

En relación con el primer punto, los casos reafirman lo planteado por Hoekstra (2003) respecto a que la relación entre los sistemas de vivienda y los regímenes de bienestar no siempre es coherente en todas sus variables y que, en sus trayectorias, algunas variables de los sistemas de vivienda pueden desacoplarse del régimen de bienestar de cada contexto. Esto se evidencia en el incipiente sistema de arriendo social chileno, que requiere un rol activo del Estado y de los gobiernos locales en un entramado institucional de carácter neoliberal. En el caso de Países Bajos la discordancia no es tan evidente, pero sus trayectorias dan cuenta de cambios en el rol del Estado que por momentos ha asumido una posición más liberal respecto a su entramado híbrido.

Los casos también muestran que las tensiones y cambios están estrechamente relacionados con el "Path dependency" (inercia institucional), ya que la configuración futura del arriendo social va a estar condicionada por los arreglos institucionales existentes (Boelhouwer & Hoekstra, 2012a). En el caso de

Países Bajos, la figura de las asociaciones de vivienda, característica de su entramado corporativista, tiene una trayectoria de larga data que implica que hoy sean instituciones con poder político y económico, que funcionen sin subsidios a la oferta y que posean un gran stock de vivienda en arriendo social. Por el contrario, el entramado institucional de carácter neoliberal instalado en Chile con la dictadura militar implica que hoy el soporte institucional para el arriendo social sea débil o casi nulo. Además, los sistemas de arriendo social operan a través de diversas escalas de gobernanza donde la escala local cumple un rol importante, sin embargo, pueden existir diferencias significativas entre municipios. Esto va en línea con lo planteado por Paura & Zibecchi (2021) sobre la necesidad de explorar los regímenes de bienestar a escalas intra nacionales.

Por lo mismo, los escenarios prospectivos de consolidación, y en mayor medida el escenario transformador, representan reconfiguraciones de las relaciones de poder en la producción de vivienda. Desde esta perspectiva, la noción de regímenes de bienestar como constelaciones de relaciones de poder que producen sistemas de bienestar específicos (Kemeny, 2001), adquiere una nueva dimensión. Lo anterior, ya que los sistemas de arriendo, entendidos como un componente específico de los sistemas de bienestar, no solo parecen ser resultado de relaciones de poder establecidas en un plano general, sino que pueden tensionar y contestar aquellas relaciones. Esto coincide con lo planteado por Stephens (2016) respecto a que los sistemas de vivienda pueden tener una relación controvertida con el sistema de bienestar. Es así como, el arriendo social en un escenario transformador exigiría cambios en la constelación de las relaciones de poder y al mismo tiempo puede empujar estos cambios. En la práctica tales reconfiguraciones requieren un sector social con capacidad de influir en el sistema, cuyo "fin social" se posicione a través de mecanismos normativos y de actores específicos.

En segundo lugar, al examinar los sistemas de arriendo social de Chile y Países Bajos en relación con la definición de vivienda social planteada por Granath & Lundgren (2019) y de arriendo social del Peppercorn & Taffin (2013) surgen algunos puntos críticos. En primer lugar, en Chile no se proporcionan alquileres a precios inferiores al rango de mercado a largo plazo, ya que el D.S. N°52 establece un límite máximo de 8 años. Por otra parte, aunque en Países Bajos el sistema cumple con la condición de que la vivienda esté destinada a personas desfavorecidas, históricamente también se ha considerado a sectores medios y recientes modificaciones nuevamente apuntan en esa dirección. En ese sentido, resulta atingente la definición de Boelhouwer & Hoekstra (2012a), para quienes las viviendas en arriendo social son aquellas proveídas por arrendadores sociales, definidos como organizaciones que ofrecen viviendas de alquiler a grupos de renta baja y a veces también media, con un fin social.

Lo anterior pone en evidencia que la definición de arriendo social es un aspecto discutido, que cambia a través del tiempo y que depende de las características del modelo de arriendo social. De acuerdo con la

distinción de Kemeny (1995), Países Bajos se ha caracterizado históricamente por tener un modelo de alquiler unitario donde el sector de alquiler social es grande y compite con el privado, aunque cada vez más esta competencia ha sido regulada y se han producido procesos de residualización (Hoekstra, 2017). Por su parte, aunque en Chile el sistema de arriendo aun es incipiente, en sus primeros pasos se concibe como un sector pequeño con un carácter residual y por lo tanto constituiría un modelo dual. Lo anterior, debido a que, aunque la población objetivo es amplia, en la práctica el stock que se proyecta es limitado y tiende a focalizarse en sectores vulnerables.

En último lugar, el arriendo social adquiere importancia en el marco de la crisis global de asequibilidad (Wetzstein, 2017). En este contexto, los casos estudiados sugieren que el mercado no responde a las necesidades de vivienda de los grupos vulnerables y medios de la población. En el caso de Chile, el acceso a la vivienda en arriendo mediante un subsidio a la demanda (D.S. N°52) ha presentado dificultades de aplicación en el mercado. Por su parte, en Países Bajos la focalización en sectores vulnerables se ha visto presionada por el desajuste entre los costos de la vida y los ingresos, junto con los cambios demográficos, limitando la asequibilidad. A lo anterior se suma, los problemas asociados a la financiarización de la vivienda en el ámbito del arriendo (Rolnik et al., 2021; Nethercote, 2020).

Frente a este panorama, en el caso de Chile el sistema incipiente surge para dar respuesta a los problemas de asequibilidad, y en el caso de Países Bajos estos han llevado a tomar medidas para revertir la residualización (Hoekstra, 2017). El fortalecimiento del arriendo social en tiempos de crisis se puede relacionar con lo planteado por Harloe (1995), quien para el caso de Europa señala que los modelos de carácter universalistas eran propios de tiempos "anormales", cuando era necesaria una acción fuerte del Estado porque se encontraba en riesgo la mantención y desarrollo del sistema capitalista. Aunque los casos estudiados no dan cuenta de una tendencia hacia modelos universalistas, sí muestran que la crisis de asequibilidad influye en los sistemas de arriendo, impulsando su articulación e incipiente emergencia en el caso de Chile, y un robustecimiento para el caso de Países Bajos.

Ahora bien, la asequibilidad entendida como la capacidad de asegurar un determinado estándar de vivienda a un precio que no constituya una carga irrazonable para un hogar (Maclennan & Williams, 1990), también ha motivado el surgimiento de iniciativas más allá del arriendo social. En línea con lo planteado por Czischke & van Bortel (2018), desde una perspectiva institucional la vivienda asequible corresponde a un sector dentro del mercado de la vivienda, donde el arriendo se encuentra por debajo del precio de mercado y ofrece una alternativa para un sector más amplio que la vivienda social. Este es el caso de algunas iniciativas impulsadas al margen de la Glosa 03 en Chile, como las impulsadas por Alcanzable, que dentro de la lógica del mercado buscan generan alternativas asequibles más que constituirse como una organización que forma parte del sistema de arriendo social.

Dentro de las implicancias políticas de los hallazgos se encuentra el hecho de que en Chile el desafío de la asequibilidad de la vivienda no puede afrontarse sólo desde la política habitacional, aunque esta sin duda aporta a ello. Esto requiere que el sistema de arriendo social se articule con otras instituciones encargadas de la provisión de bienestar. Además, es relevante poner énfasis en los actores que participan de la provisión de arriendo social, especialmente para el caso de Chile, donde el sistema aún no se encuentra consolidado y está en discusión los términos de la participación de privados con fines de lucro. En ese sentido, el "fin social" puede ser una garantía para asegurar la asequibilidad, la seguridad jurídica en la tenencia y la disponibilidad de stock a largo plazo.

6.3 Limitaciones

El estudio de los sistemas de arriendo y su relación con los entramados institucionales de bienestar social plantea una complejidad debido a la amplitud del objeto de estudio. De esta manera, son diversas las dimensiones que emergen y que, por la extensión de la presente tesis, no pueden ser analizadas en profundidad. A lo anterior se suma, que en el caso del sistema de arriendo de Países Bajos existe abundante información y hay barreras idiomáticas que dificultan la recolección y análisis de los datos para una tesis desde Latinoamérica. Aún con las limitantes señaladas, la amplitud del objeto de estudio permitió formular una visión amplia de lo que significa el arriendo social en ambos contextos y cómo han sido sus trayectorias en las últimas décadas, dando cuenta de significativos cambios recientes. Esto, para el caso de Chile, resulta especialmente relevante, considerando que es un sistema de carácter incipiente.

6.4 Futuras líneas de investigación

La relación entre los sistemas de vivienda y el campo del bienestar social ha sido abordada por diversos autores para el caso de países europeos, sin embargo, para el caso de Latinoamérica la literatura es bastante acotada. En ese sentido, resulta valioso relacionar los estudios provenientes del campo de las ciencias políticas sobre los regímenes de bienestar en América Latina y las políticas de vivienda social. Al mismo tiempo se puede profundizar en comparaciones que superen las fronteras del Norte y Sur Global considerando que los modelos de políticas también transcienden esas fronteras y que hay procesos globales, como la crisis de asequibilidad, que presionan los sistemas de vivienda alrededor del mundo. En el caso de Chile, es probable que el arriendo social se siga fortaleciendo y de paso a un sistema de arriendo consolidado. El estudio de este proceso, las características que adquiera tal sistema y sus efectos sobre las políticas habitacionales constituyen temas de estudio relevantes desde el punto de vista académico, político y social.

6.5 Consideraciones finales

En esta investigación se examinó la relación entre los sistemas de arriendo social en Chile y Países Bajos y sus respectivos entramados institucionales de bienestar social. Se profundizó en el análisis de los sistemas y sus trayectorias con posterioridad a la crisis financiera global, explorando dimensiones claves para entender cómo se han configurado y qué aspectos tensionan en sus respectivos entramados. Además, se analizaron las respuestas de los sistemas de arriendo frente a los problemas de asequibilidad. En ese sentido, aunque existen brechas en las medidas implementadas en ambos países, también se identificaron elementos comunes asociados al fortalecimiento del arriendo social. Finalmente, los resultados de esta investigación contribuyen a una mayor comprensión del desarrollo del sistema de arriendo en Chile y proporcionan algunos puntos de referencia para investigaciones futuras. Esto es especialmente importante en el contexto actual, en el que el sector público está tratando de fortalecer el arriendo social.

Bibliografía

Aalbers, M. B. (2017). Corporate Financialization. International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment and Technology, 1–11. doi:10.1002/9781118786352.wbieg0

AEDES (2018) Sociaal Huurakkoord 2018-2021: Afspraken Aedes en Woonbond over gematigd huurbeleid. https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/sociaal-huurakkoord-2018-2021-afspraken-aedes-en-woonbond-over

AEDES (2022). Sociale huurwoningen gaan om meer dan de huurprijs. https://aedes.nl/huurbeleid-en-betaalbaarheid/sociale-huurwoningen-gaan-om-meer-dan-de-huurprijs

AEDES (s.f.a) About Aedes. https://aedes.nl/over-aedes/about-aedes

AEDES (s.f.b) SOCIAAL BEHEER EN LEEFBAARHEID. https://aedes.nl/media/document/vakgebied-sociaal-beheer-en-leefbaarheid

AEDES (s.f.c) WONINGBEHEER EN ONDERHOUD. https://aedes.nl/media/document/vakgebied-woningbeheer-en-onderhoud

AEDES (s.f.d) Nationale Prestatieafspraken. https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken

AEDES (s.f.e). Wat omvatten de Nationale Prestatieafspraken op hoofdlijnen? https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken/wat-omvatten-de-nationale-prestatieafspraken-op-hoofdlijnen

Albouy, D., Ehrlich, G., & Liu, Y. (2016). Housing demand, cost-of-living inequality, and the affordability crisis (No. w22816). National Bureau of Economic Research.

Angel, S. (2021). Housing regimes and residualization of the subsidized rental sector in Europe 2005-2016. Housing Studies, 1-21.

Autoriteit Woningcorporaties (2021). Veelgestelde vragen implementatie scheiding DAEB/niet-DAEB. https://www.ilent.nl/onderwerpen/bedrijfsvoering-en-financien/documenten/publicaties/2022/01/01/veelgestelde-vragen-implementatie-scheiding-daeb-niet-daeb

Belastingdienst (s.f.). Verhuurderheffing. https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/overige_belastingen/verhuurderheffing/

Berkel, R. V., & Graaf, W. D. (2011). The liberal governance of a non-liberal welfare state? The case of the Netherlands. In The governance of active welfare states in Europe (pp. 132-152). Palgrave Macmillan, London.

Berry, M. (2012). Policy Instruments that Support Housing Supply: Social Housing. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 306-310). New York, NY: Elsevier.

Blanco, A. B., Cibils, V. F., Miranda, A. M., Gilbert, A., Reese, E., Almansi, F. & Kim, J. (2014). Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido. Inter-American Development Bank

Boelhouwer, P., & Hoekstra, J. (2012a). Housing Policy: Agents and Regulators. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 585-589). New York, NY: Elsevier.

Boelhouwer, P., & Hoekstra, J. (2012b). Housing and the State in Western Europe. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 363-373). New York, NY: Elsevier.

Bresciani, L. E., Gil, D., Link, F., Rasse, A & Ruiz-Tagle, J., (2021). Arriendo asequible en Chile: propuestas para implementar un sistema de vivienda basado en el bienestar social. https://politicaspublicas.uc.cl/publicacion/arriendo-asequible-en-chile-propuestas-paraimplementar-un-sistema-de-vivienda-basado-en-el-bienestar-social/

Calderón, J., & Hepp, P. (2019). Modelos de arriendo en viviendas estatales: revisión de políticas habitacionales de Chile, Inglaterra, Estados Unidos y Francia. Revista CIS, 16(26), 35-53.

CBS Statline. (s. f.). https://opendata.cbs.nl/statline/

Centro de Políticas Públicas UC. (2018). Estudio comparado de experiencias internacionales sobre la administración de bienes inmuebles para arriendo. Subdirección de Investigación Aplicada Centro de Políticas Públicas UC. https://politicaspublicas.uc.cl/wp-content//uploads/2018/12/20180807_-Informe-2_casos-internacionales.pdf

Centro de Políticas Públicas UC. (2019). Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social. Seminario Centro de Políticas Públicas UC, Santiago, Chile. https://politicaspublicas.uc.cl/publicacion/diagnostico-y-propuestas-para-un-sistema-integral-de-vivienda-en-arriendo-con-interes-social/

Centro de Políticas Públicas UC & Déficit Cero (2022). DÉFICIT HABITACIONAL: ¿CUÁNTAS FAMILIAS NECESITAN UNA VIVIENDA Y EN QUÉ TERRITORIOS?. https://deficitcero.cl/

Comando Apruebo Dignidad (2021). Programa de Gobierno Apruebo Dignidad. Disponible en: https://s3.amazonaws.com/cdn.boricpresidente.cl/web/programa/Plan+de+gobierno+AD+2022-2026+(2).pdf

Comisión Europea (2009). State aid No E 2/2005 and N 642/2009 – The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations. https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf

Comisión Europea (s. f.). Servicios de interés general. https://ec.europa.eu/info/topics/single-market/services-general-interest_es

Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (s.f.) SISTEMA DE INDICADORES Y ESTÁNDARES DE CALIDAD DE VIDA Y DESARROLLO URBANO. https://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2018/03/1.-PROPUESTA-SISTEMA-DE-INDICADORES-Y-EST%C3%81NDARES-DE-DESARROLLO-URBANO.pdf

Czischke, D. (2009) Managing Social Rental Housing in the EU: A Comparative Study, European Journal of Housing Policy, 9:2, 121-151, DOI: 10.1080/14616710902920223

Czischke, D., & van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and polices on 'affordable housing'in England, Italy, Poland and The Netherlands. Journal of Housing and the Built Environment, 1-21.

Del Valle, A. (2010). Comparando regímenes de bienestar en América Latina. En: Revista Europea de Estudios Latinoamericanos y del Caribe (88), pág. 61–76.

Diario Financiero (2 de junio de 2022): Plan en vivienda buscará arriendos "a precio justo" y construcción de 260 mil unidades _ Diario Financiero. Disponible en línea en https://www.df.cl/empresas/construccion/plan-en-vivienda-buscara-arriendos-a-precio-justo-y-construccion-de#:~:text=Suplementos-,Plan%20en%20vivienda%20buscar%C3%A1%20arriendos%20%E2%80%9Ca%20precio%20justo%E2%80%9D%20y%20construcci%C3%B3n,a%20las%2004%3A00%20hrs., Última comprobación el 02/09/2022.

Elsinga, M., & Wassenberg, F. (2014). Social housing in the Netherlands. Social housing in Europe, 21-40.

Elsinga, M., van der Heijden, H., & Gomez, R. D. (2020). Impact of social housing on the social structure of the Randstad. In The Randstad (pp. 188-206). Routledge.

Esping-Andersen, G. (1990). The three worlds of welfare capitalism. Princeton University Press.

EUR-lex (s.f.a). Servicios de interés económico general. https://eur-lex.europa.eu/ES/legal-content/glossary/services-of-general-economic-interest.html

Flick, U. (2004). Introducción a la investigación cualitativa. Madrid: Editorial Morata.

Fliman, F. B., Davidson, R. L., & Mora, P. (2021). Crisis de acceso a la vivienda y mecanismos de promoción del arriendo en Chile: tendencias y desafíos para la consolidación de una Política de Arriendo. Revista de Trabajo Social, (95), 129-137.

Fundación Alcanzable (s.f.). Transparencia. Recuperado de: https://www.alcanzable.cl/transparencia

Galster, G., & Ok Lee, K. (2021). Introduction to the special issue of the Global crisis in housing affordability. International Journal of Urban Sciences, 25(sup1), 1-6.

Granath Hansson, A., & Lundgren, B. (2019). Defining social housing: A discussion on the suitable criteria. Housing, Theory and Society, 36(2), 149-166.

Haffner, M. E., & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. International Journal of Urban Sciences, 25(sup1), 59-79.

Harloe, M. (1995) The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America, (Oxford: Blackwell).

Hidalgo Dattwyler, R. A., Paulsen Bilbao, A. G., & Santana Rivas, L. D. (2016). El neoliberalismo subsidiario y la búsqueda de justicia e igualdad en el acceso a la vivienda social: el caso de Santiago de Chile (1970-2015). Andamios, 13(32), 57-81.

Hidalgo, Rodrigo (2019): La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo xx. Santiago de Chile: RIL editores. Disponible en línea en https://ebookcentral.proquest.com/lib/kxp/detail.action?docID=6775368.

Hochstenbach, C., & Ronald, R. (2020). The unlikely revival of private renting in Amsterdam: Re-regulating a regulated housing market. Environment and Planning A: Economy and Space, 52(8), 1622-1642.

Hoekstra, J. (2003). Housing and the welfare state in the Netherlands: an application of Esping-Andersen's typology. Housing, Theory and Society, 20(2), 58-71.

Hoekstra, J. (2017). Reregulation and residualization in Dutch social housing: A critical evaluation of new policies. Critical Housing Analysis, 4(1), 31-39.

Housing Europe (2021). The state of housing in the EU 2021. Recuperado de: https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_the_EU_2021.pdf

Hulse, K. (2012). Social Housing and Employment. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 389-394). New York, NY: Elsevier.

Huurcommissie (s.f.). Missie, visie en kernwaarden. https://www.huurcommissie.nl/over-ons/missie-visie-strategie

Inspectie Leefomgeving en Transport (2022) Corporatieregister. https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/actuele-gegevens-woningcorporaties/corporatieregister#:~:text=Er%20zijn%20in%20totaal%20282,stand%20per%201%20juli%202022

Inspectie Leefomgeving en Transport (s.f.) Autoriteit woningcorporaties. https://www.ilent.nl/onderwerpen/themas/autoriteit-woningcorporaties

Jiron, P. (2012). Social Housing Landlords: Latin America. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 444-448). New York, NY: Elsevier.

Kalman-Lamb, G. (2017) The financialization of housing in Canada: intensifying contradictions of neoliberal accumulation, Studies in Political Economy, 98:3, 298-323, DOI: 10.1080/07078552.2017.1393911

Kaarbo, J., & Beasley, R. K. (1999). A practical guide to the comparative case study method in political psychology. Political psychology, 20(2), 369-391.

Kemeny, J. (1995) From Public Housing to the Social Market. Rental Policy Strategies in Comparative Perspective. London: Routledge.

Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the relationship. Journal of housing and the built environment, 16(1), 53-70.

Kemeny, J., Kersloot, J., & Thalmann, P. (2005). Non-profit housing influencing, leading and dominating the unitary rental market: Three case studies. Housing Studies, 20(6), 855-872.

Koster, M. (2015). Citizenship agendas, urban governance and social housing in the Netherlands: An assemblage approach. Citizenship Studies, 19(2), 214-228.

Kromhout, S., & M., van Ham (2012). Social Housing: Allocation. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 384-388). New York, NY: Elsevier.

Leney, T., Coles, M., Grollman, P., & Vilu, R. (2004). Manual de escenarios. Centro Europeo para el Desarrollo de la Formación Profesional. https://www.cedefop.europa.eu/files/6009_es.pdf

Link, F., Valenzuela Ormeño, F. E., & Marín Toro, A. (2019a). Diagnóstico y propuestas para un sistema integral de vivienda en arriendo con interés social.

Link, F., Marín Toro, A., & Valenzuela, F. (2019b). Geografías del arriendo en Santiago de Chile. De la vulnerabilidad residencial a la seguridad de tenencia. Economía, sociedad y territorio, 19(61), 507-542.

Maclennan, D., & Williams, R. (1990). Introduction. In D. Maclennan & R. Williams (Eds.) Affordable housing in Britain and the United States (pp. 8–24). York: Joseph Rowntree Foundation.

Martínez, J. (2007). Regímenes del bienestar en América Latina. Fundación Carolina. Recuperado de: https://repositorio.iis.ucr.ac.cr/handle/123456789/218?locale-attribute=es

Matznetter, W. (2020). Integrating varieties of capitalism, welfare regimes, and housing at multiple levels and in the long run. Critical Housing Analysis, 7(1), 63-73.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022a). Kamerbrief over Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw https://open.overheid.nl/repository/ronl-419717c26e065a64fd41c4d41da231f6dafbe1b2/1/pdf/kamerbrief-over-nationale-woon-en-bouwagenda-en-het-programma-woningbouw.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022b). Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector? Rijksoverheid.nl. https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022c). Toewijzen door woningcorporaties. https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/woningwet-per-2022/documenten/publicaties/2022/06/15/handreiking-toewijzen-door-woningcorporaties

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022d). Kamerbrief over Nationale Woon- en Bouwagenda en het Programma Woningbouw https://open.overheid.nl/repository/ronl-419717c26e065a64fd41c4d41da231f6dafbe1b2/1/pdf/kamerbrief-over-nationale-woon-en-bouwagenda-en-het-programma-woningbouw.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (s.f.a). Gemeenten. https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/lokale-driehoek/gemeenten

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (s.f.b). Nationale Woon- en Bouwagenda. https://open.overheid.nl/repository/ronl-0343841159fc06a67a58b04ad520068192c521d1/1/pdf/nationale-woon-en-bouwagenda.pdf

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (s.f.c). Tijdelijke huurkorting https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/passende-huur/tijdelijke-huurkorting

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (s.f.d). Vragen en antwoorden gewijzigde wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening. https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/vroegsignalering-door-verhuurders/vragen--antwoorden-gewijzigde-wet-gemeentelijke-schuldhulpverlening#:~:text=Als%20het%20verhuurder%20en%20huurder,huurders%20schuldhulpverlening%20aan%20te%20bieden

Ministerio de Desarrollo Social (2018). Síntesis de resultados vivienda y entorno. http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/storage/docs/casen/2017/Resultados_vivienda_casen_2017.pdf

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2022). Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025. Recuperado de: https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf

Musterd, S. 2014. 'Public Housing for Whom? Experiences in an Era of Mature Neo-liberalism: The Netherlands and Amsterdam'. Housing Studies 29 (4): 467-484. DOI: 10.1080/02673037.2013.873393.

Navarro, M. (2005). Política de financiamiento de la vivienda en Chile: los últimos 30 años. En Smolka & Mullahy, Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo en América Latina (págs 379-385). https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/perspectivas-urbanas-cd-full.pdf

Nethercote, M. (2020). Build-to-Rent and the financialization of rental housing: future research directions. Housing Studies, 35(5), 839-874. https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938

Neumann, I. B., & Øverland, E. F. (2004). International relations and policy planning: the method of perspectivist scenario building. International Studies Perspectives, 5(3), 258-277.

Norris, J. (2012). Social Housing Landlords: Europe. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 438-443). New York, NY: Elsevier.

Observatorio del Gasto Fiscal de Chile (2017). Análisis del marco jurídico de las Corporaciones Municipales en Chile. Recuperado de: https://observatoriofiscal.cl/archivos/documento/Marco_Juridico_Corp_Municip_(VFF.05.06.2017).pdf

OECD (2021). Housing conditions. Recuperado de: https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-conditions.htm

Paura, V., & Zibecchi, C. (2021). Aportes para una traducción regional de la categoría de régimen de bienestar. Una mirada desde el caso argentino. Apuntes, 48(88), 5-33.

Peppercorn, I. G., & Taffin, C. (2013). Rental housing: Lessons from international experience and policies for emerging markets. World Bank Publications.

Plettenburg, S. G. J., Hoppe, T., van der Heijden, H. M. H., & Elsinga, M. G. (2021). Performance agreements to ensure societal legitimacy in the social housing sector; an embedded case study of implementation in the Netherlands. Journal of Housing and the Built Environment, 36(4), 1389-1415.

Poduje, I. (14 de agosto de 2022). ¿Qué es la vivienda digna? El Mostrador https://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/2022/08/14/que-es-la-vivienda-digna/

Posner, P. W. (2012). Targeted assistance and social capital: Housing policy in Chile's neoliberal democracy. International Journal of Urban and Regional Research, 36(1), 49-70.

Priemus, H. (2012). Social Housing Institutions in Europe. En S. Smith, International Encyclopedia of Housing and Home (págs. 410-415). New York, NY: Elsevier.

Priemus, H. (2013). The future of social housing. The Dutch case. International Journal of co-operative management, 6(2), 13-24.

Pujol, J. (2020). Estudio de tipologías habitacionales de casos de arriendo y propuestas de adecuación de viviendas colectivas con arriendo subsidiado. En Arriagada & Jeri (Eds.), Vivienda adecuada para migrantes vulnerables en áreas de alta accesibilidad a empleos. Bases para la discusión de un sistema de arriendo protegido (pp. 115-178).

Rijksoverheid (2022). Nationale Woon- en Bouwagenda. https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/nationale-woon-en-bouwagenda

Rijksoverheid (s.f.a). Wat is het verschil tussen een sociale huurwoning en een huurwoning in de vrije sector? Recuperado de: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wat-is-het-verschil-tussen-een-sociale-huurwoning-en-een-huurwoning-in-de-vrije-sector

Rijksoverheid (s.f.b). Krijg ik een urgentieverklaring voor een sociale huurwoning? https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-krijg-ik-een-urgentieverklaring-voor-een-huurwoning

Rijksoverheid (s.f.c). Toezicht op woningcorporaties https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/toezicht-op-woningcorporaties

Rijksoverheid (s.f.d). Woningwet: regels voor woningcorporaties. https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningwet-regels-voor-woningcorporaties

Robinson, J. (2011). Cities in a world of cities: The comparative gesture. International journal of urban and regional research, 35(1), 1-23.

Rojas, T. (30 de agosto de 2022). Arriendo de departamentos a "precio justo": Municipalidad de Recoleta anuncia obras de 2do proyecto. Biobiochile. https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-metropolitana/2022/08/30/arriendo-de-departamentos-a-precio-justo-municipalidad-de-recoleta-anuncia-obras-de-2do-proyecto.shtml

Rolnik, R., Andrade Guerreiro, I d., y Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. Revista INVI, 36(103), 19-53. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019

Ruonavaara, H. (2020). Rethinking Jim Kemeny's Theory of Housing Regimes. Housing, Theory and Society, 37(5), 519-520.

Saravia, C. (19 de abril de 2022). Pleno de la Convención Constitucional aprueba norma que establece el derecho a "vivienda digna", y se suma a texto final. Diario Financiero. https://www.df.cl/pleno-de-la-convencion-constitucional-aprueba-norma-que-establece

Schilder, F., y Scherpenisse, R., (2018). Policy and practice: affordable housing in the Netherlands. Informationen zur Raumentwicklung 4, pp. 80-91.

Stephens, M. (2016). The use of Esping-Andersen and Kemeny's welfare and housing regimes in housing research. Critical Housing Analysis, 3(1), 19.

Toro, A. M., Link, F., & Valenzuela, F. (2017). Arriendo en propiedad: arraigo y vulnerabilidad residencial en el barrio Puerto de Valparaíso. Revista Invi, 32(90), 127-157.

Tweede Kamer der Staten-Generaal (2016). Dossier 27926 nr. 265, BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST. https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-27926-265.html#ID-777104-d36e74

Ubasart-González, G., & Minteguiaga, A. (2017). Esping-Andersen en América Latina: El estudio de los regímenes de bienestar. Política y gobierno, 24(1), 213-236.

Vergara-Perucich, J. F., & Aguirre-Nuñez, C. (2019). Housing prices in unregulated markets: Study on verticalised dwellings in Santiago de Chile. Buildings, 10(1), 6.

Walks, A., & Clifford, B. (2015). The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. Environment and Planning A: Economy and Space, 47(8), 1624-1642.

Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. Urban Studies, 54(14), 3159-3177.

Wetzstein, S. (2019). Comparative housing, urban crisis and political economy: An ethnographically based 'long view' from Auckland, Singapore and Berlin. Housing Studies, 34(2), 272–297. doi:10.1080/02673037.2018.1487038

Wijburg, G. (2021a). The governance of affordable housing in post-crisis Amsterdam and Miami. Geoforum, 119, 30-42.

Woonbond (2022). Hoe werken aanbodsites voor sociale huur? https://www.woonbond.nl/nieuws/hoe-werken-aanbodsites-sociale-huur

WSW (s.f.). Het borgstelsel. https://www.wsw.nl/financiers/over-financiering-van-corporaties/het-borgstelsel

Yin, R. (1994). Investigación sobre estudio de casos. Diseño y métodos. Applied social research methods series, 5(2).

Fuentes Legales Chile

Ley 18.101 de 1982. Fija normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos. 29 de enero 1982. D.O. No. 31.178. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=29526

Decreto Supremo N°1 de 2011 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Aprueba Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional y deroga el D.S. Nº40, de 2004, y el capítulo segundo del D.S. Nº174, de 2005. 6 de junio de 2011. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1026260

Decreto Supremo N°49 de 2012 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Aprueba Reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. 26 de abril de 2012. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1039424

Decreto Supremo N°52 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Aprueba Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda. 22 de noviembre de 2013. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1056499

Decreto Supremo N°32 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Modifica Decreto Supremo N° 52, de 2013, que reglamenta el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda. 16 de diciembre 2015. https://www.bcn.cl/leychile/navegar/imprimir?idNorma=1085442&idVersion=2016-02-25

D.S. N°22 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Modifica Decreto Supremo N°52, de 2013, que reglamenta el Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda. 21 de junio de 2017. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1104401

Resolución Exenta N°513 de 2018 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N°49 (V. y U), de 2011, y sus modificaciones, para proyectos de construcción en nuevos terrenos en las comunas que indica,

a persona jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro, en el mes de febrero de 2018. 5 de febrero de 2018. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1114683&f=2018-09-14

Resolución Exenta N°855 de 2022 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a postulaciones en condiciones especiales de proyectos para la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N°49 (V. y U), de 2011, y sus modificaciones, conforme a la letra i) de la glosa 03 de vivienda asociada al subtitulo 33, ítem 01, de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2022. 14 de julio de 2022. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1178517&idVersion=2022-08-30

Resolución Exenta N°1256 de 2022 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a municipalidades a postulaciones en condiciones especiales, para la presentación de proyectos de construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas para destinar a políticas sociohabitacionales locales, mediante el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N°49 (V. y U), de 2011, y sus modificaciones, conforme a la letra i) de la glosa 03 de vivienda asociada al subtitulo 33, ítem 01, de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2022. 28 de septiembre 2022. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1181994

Resolución Exenta N°1441 de 2022 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a postulaciones en condiciones especiales, para el otorgamiento de subsidios habitacionales regulados por el DS N°1 (V. y U), de 2011, a proyectos para la construcción, rehabilitación o adquisición de destinadas al arriendo, conforme a la Resolución Exenta N° 127 (V. y U.), de 2022, y fija el monto de los recursos que se aplicarán al financiamiento del subsidio directo. 26 de octubre 2022. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1183748

Resolución Exenta N°1935 de 2021 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a los servicios de vivienda y urbanización de las regiones que indica, a proceso de selección en condiciones especiales, para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N° 49 (V. y U), de 2011, y sus modificaciones, conforme a la letra i) de la glosa 03 de vivienda asociada al subtitulo 33, ítem 01, de la Ley de Presupuestos del Sector Público del año 2021, para la construcción de viviendas para el arriendo. 16 diciembre 2021. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?i=1170039&f=2021-12-30

Resolución Exenta N°9865 de 2017 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a postulaciones en condiciones especiales de proyectos para el otorgamiento de subsidios habitacionales regulados

por el DS N°1 (V. y U), de 2011, conforme a la resolución N° 3.311 exenta (V. y U.), de 2017. Fija el monto de los recursos que se destinará para el subsidio directo. 23 de agosto 2017. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1106842

Resolución Exenta N°10276 de 2018 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a concurso en condiciones especiales, para el otorgamiento de subsidios habitacionales regulados por el DS N° 1 (V. y U.), de 2011, conforme a la Resolución N° 97 Exenta (V. y U.), de 2018, y fija el monto de los recursos que se destinarán para el subsidio directo. 21 de diciembre de 2018. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1126919

Resolución Exenta N°12432 de 2017 [Ministerio de Vivienda y Urbanismo]. Llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N° 49 (V. y U), de 2011, y sus modificaciones, para proyectos de construcción en nuevos terrenos en las comunas que indica, a persona jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro, en el mes de noviembre de 2017. 25 de octubre 2017. https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1109734&idVersion=2018-01-23&idParte=

Fuentes Legales Países Bajos

Besluit huurprijzen woonruimte 1979 [Decreto sobre Alquileres de Vivienda de 1979]. 18 de abril de 1979. https://wetten.overheid.nl/BWBR0003237/2022-07-01

Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 [Decreto sobre las Instituciones Públicas de Vivienda Autorizadas de 2015]. 16 de junio de 2015. https://wetten.overheid.nl/BWBR0036702/2022-08-01

Huisvestingswet 2014 [Ley de Vivienda de 2014]. 4 de junio de 2014. https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2022-01-01

Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 [Reglamento para Instituciones Públicas de Vivienda Admitidas 2015]. 17 de junio de 2015. https://wetten.overheid.nl/BWBR0036709/2022-07-13

Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte 2002 [Ley de Aplicación de los Alquileres de Vivienda de 2002]. 21 de noviembre de 2002. https://wetten.overheid.nl/BWBR0014315/2022-07-01

Wet maatregelen woningmarkt 2014 II [Ley de Medidas para el Mercado de la Vivienda de 2014 II]. 18 de diciembre de 2013. https://wetten.overheid.nl/BWBR0034553/2022-03-24

Wet op de huurtoeslag 1997 [Ley del Subsidio de Arriendo]. 24 de abril de 1997. https://wetten.overheid.nl/BWBR0008659/2022-01-01

Wet verhuurderheffing 2013 [Ley del Impuesto de Alquileres de 2013]. 3 de julio de 2013. https://wetten.overheid.nl/BWBR0033645/2013-07-13#Hoofdstuk6.

Woningwet 1991 [Ley de Vivienda de 1991]. 29 de agosto de 1991. https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2022-05-01

Anexos

Anexo 1. Formulario de consentimiento informado Chile

Formulario de consentimiento informado
Los sistemas de arriendo social y sus regímenes de bienestar, un estudio comparativo entre Chile y Países Bajos Tesis para obtener el grado académico de Magíster en Desarrollo Urbano Profesor guía: Javier Ruíz-Tagle
Florencia Vergara Cabrera. Geógrafa UCH, Estudiante Magíster en Desarrollo Urbano, UC.

Usted ha sido invitado/a a participar en la tesis titulada "Los sistemas de arriendo social y sus regímenes de bienestar, un estudio comparativo entre Chile y Países Bajos[24]" desarrollada por Florencia Vergara Cabrera, estudiante del Magíster en Desarrollo Urbano del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales (IEUT) de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

¿De qué trata la investigación a la que se lo/la está invitando a participar?
Esta tesis busca comprender la relación entre los sistemas de arriendo social y los regímenes de bienestar a través de un estudio comparado de las trayectorias de Chile y Países Bajos en las últimas décadas. El análisis de las experiencias tendrá foco en los procesos de regulación, producción del stock, gestión y administración de los proyectos.

¿En qué consiste su participación?
Usted ha sido convocado en su calidad de _____, a participar en una entrevista en profundidad, en donde se le harán una serie de preguntas generales acerca de los procesos e iniciativas de arriendo social en Chile. Durante la entrevista usted será libre de intervenir como desee. La entrevista será registrada en una grabadora de audio. La participación en la entrevista tendrá una duración aproximada de 1 hora. Usted NO está obligado/a, de ninguna manera, a participar en este estudio. Si accede a participar, puede dejar de hacerlo en cualquier momento. Puede pasar por alto las preguntas que no quiera responder o retirarse en el momento que desee, sin tener que argumentar ninguna razón.

¿Qué beneficios puede obtener de su participación?
Su participación en este estudio no implica obtener beneficios materiales o financieros derivados de este. Sin embargo, la información que comparta podría contribuir a debates actuales acerca de las políticas de arriendo social en Chile. Los testimonios de quienes trabajan en proyectos e iniciativas en la materia son clave para el estudio de estos fenómenos.

¿Cómo se protege la información y los datos que usted entregue?
La información que usted entregue será confidencial y conocida sólo por la investigadora y el profesor guía. Su nombre y sus datos personales no serán revelados y las publicaciones que deriven del estudio se harán de forma que no sea posible identificar la fuente de la información. La investigadora responsable se compromete a mantener oculta su información personal. Para ello, será eliminada toda la información que surja durante su participación en este estudio. Además, a sus testimonios se les asignará un seudónimo (nombre falso), para poder ocultar su nombre. Los datos, de forma confidencial,

[24] Este título no corresponde al del documento final debido a que fue modificado durante la investigación.

son resguardados y conservados en los archivos de la investigadora bajo claves de acceso. Después de 5 años de finalizar la investigación, toda la información será eliminada de las bases de datos.

¿Qué uso se va a dar a la información que yo entregue?
Toda la información que entregue será usada para propósitos exclusivamente académicos, lo cual incluye publicaciones científicas y exposiciones de resultados.

¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?
Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Florencia Vergara, tesista responsable de este estudio. Su teléfono personal es +569XXXXXXXX y su email es fcvergara@uc.cl.

_____ _____

Firma de el/la entrevistado/a Firma de la investigadora

_____

Fecha

Anexo 2. Formulario de consentimiento informado Países Bajos

Informed Consent Form
The configuration of social rental systems in different welfare institutional frameworks and their responses to global affordability challenges. A look at the cases of Chile and the Netherlands. Thesis to obtain the academic degree of master's in urban development. Thesis advisor: Javier Ruiz-Tagle
Florencia Vergara Cabrera. Geographer UCH, Master's student in Urban Development, UC.

You have been invited to participate in the thesis entitled "The configuration of social rental systems in different welfare institutional frameworks and their responses to global affordability challenges. A look at the cases of Chile and the Netherlands", developed by Florencia Vergara Cabrera, a student of the master's in urban development of the Institute of Urban and Territorial Studies (IEUT) of the Pontificia Universidad Católica de Chile.

What is the research about?
This thesis seeks to understand the relationship between social rental systems and social welfare institutional frameworks through a study of the trajectories of Chile and the Netherlands in recent decades. The analysis of the experiences will focus on the analysis of social rental systems and their specific mechanisms of regulation, production, and allocation of housing.

What does your participation involve?
You have been invited as an expert in the social housing area to participate in an in-depth interview. You will be asked general questions about social renting processes and initiatives in the Netherlands. During the interview, you will be free to intervene as you wish. The interview will be recorded on an audio recorder. Participation in the interview will last approximately 1 hour. You are in NO way obliged to participate in this study. If you agree to participate, you may stop participating at any time. You may skip questions you do not want to answer or withdraw at any time you wish without giving any reason.

What benefits can you derive from your participation?
Your participation in this study does not imply any material or financial benefits derived from it. However, your information may contribute to current debates about social rental policies in Chile. The testimonies of those working on projects and initiatives in this area are key to studying these phenomena.

How is information protected?
Your testimonies will be assigned a pseudonym and your personal information will not be disclosed. After five years from the end of the investigation, all information will be deleted from the databases.

How will the information be used?
All information you submit will be used for academic purposes only, including scientific publications and results presentations.

Who can you contact to learn more about this study?

If you have any questions about this research, you can contact Florencia Vergara, the student responsible for this study. Her personal phone number is +31XXXXXX and her email is fcvergara@uc.cl.

_____ _____

Interviewee's signature Researcher's signature

_____

Date

Anexo 3. Características principales de los llamados especiales en el marco de la Glosa 03

Llamado	Contenido general	Financiamiento construcción	Gestión de la demanda	Administración
Llamados para construcción o adquisición de viviendas a través del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Año: 2017 Resolución Exenta N°: 9865	Dirigido a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, para proyectos de construcción o para la adquisición de viviendas. Las entidades mencionadas deben ser propietarias y/o administradoras con facultades de gravar y enajenar. Las viviendas se deben destinar al arriendo subsidiado por un mínimo de 20 años.	Otorga subsidios (D.S.01) de hasta el 20% del precio de la vivienda, con un tope de 300 UF y un préstamo enlace de hasta 300 UF a rembolsar en 3 años.	Las viviendas sólo se pueden arrendar beneficiarios del D.S.52. La entidad beneficiaria puede solicitar al Serviu la reserva y otorgamiento de subsidios a familias que no sean beneficiarias, pero cumplan con los requisitos del D.S.52.	
Llamados para Construcción de viviendas de propiedad pública, a través del D. S. N° 49 (V. y U.), de 2011, Fondo Solidario de Elección de Vivienda Año: 2017 Resolución Exenta N°: 12432	Dirigido a personas jurídicas de derecho público y privado sin fines de lucro, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos de hasta 70 viviendas en determinadas comunas de la Región Metropolitana. Los terrenos deben ser de propiedad de personas jurídicas de derecho público, del fisco u otro organismo público y entregarse a título gratuito. La prohibición de enajenar las viviendas a favor del Serviu no puede ser menor a 30 ni mayor a 99 años.	Recursos totales disponibles: 56.427 UF. El financiamiento estará compuesto por el total del monto del subsidio base (DS49) y los aportes adicionales que comprometa el postulante.	Las viviendas solo se pueden arrendar a beneficiarios del D.S.52. Bajo motivos fundados, se puede incorporar a familias no beneficiadas que cumplan con los requisitos. Se debe priorizar a los interesados bajo criterios relacionados con su vulnerabilidad social y/o habitacional, y pueden establecerse criterios adicionales. Es posible priorizar a familias de la comuna; sin embargo, se debe dejar a lo menos un 10% para familias de otras comunas.	Los postulantes deben presentar un Plan de Administración que debe: i) Definir la renta de arrendamiento, ii) Diseñar un PAOM preventivo y correctivo. El Plan debe establecer el porcentaje de reinversión, criterios de asignación y priorización de arrendatarios, entre otros. **Acompañamiento social**: Se debe comprometer la ejecución de talleres a los arrendatarios acerca del cuidado de la vivienda, la vida en comunidad, la tenencia de la vivienda y planes de emergencia. **Mantención:** Fondo de reserva (mín. 4 UF por vivienda) para financiar trabajos al margen del PAOM. Además, se establece un monto de reinversión. **Rendición de cuentas:** El beneficiario debe informar anualmente al Serviu el cumplimiento de sus obligaciones y Serviu puede fiscalizar.
Llamados para construcción o adquisición de viviendas a través del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Año: 2018 Resolución Exenta N°: 10276	Dirigido a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, para proyectos de construcción o para la adquisición de viviendas. Las entidades mencionadas deben ser propietarias y/o administradoras con facultades de gravar y enajenar. Las viviendas se deberán destinar al arriendo subsidiado por un plazo mínimo de 20 años.	Otorga subsidios (D.S.01) por el 20% del precio de la vivienda, con un tope de 300 UF y un préstamo enlace de hasta 300 UF a rembolsar en 3 años.	Las viviendas sólo se pueden arrendar a beneficiarios del D.S.52.	Las propuestas deben contener un Plan de Gestión para la Administración y Mantenimiento que considere lo siguiente: **Gestión de la demanda:** mecanismos para orientar a postulantes y beneficiarios su acceso a las viviendas. **Administración**: modelo de gestión para asegurar el mantenimiento de las viviendas y la buena calidad del servicio. **Mantenimiento**: propuesta de acciones y frecuencia para garantizar el buen estado de las viviendas. Lo anterior se formaliza mediante un convenio con Serviu.
Llamados para Construcción de	Dirigido a personas jurídicas de derecho público y privado sin	Recursos totales disponibles: 100.000	Las viviendas se pueden arrendar beneficiarios del D.S.52, o a	Los postulantes deben presentar un Plan de Administración del Inmueble que debe: i) Definir la renta de arrendamiento,

viviendas de propiedad pública, a través del D. S. N° 49 (V. y U.), de 2011, Fondo Solidario de Elección de Vivienda Año: 2018 Resolución Exenta N°: 513	fines de lucro, para proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos de hasta 70 viviendas. Los proyectos deben localizarse en la Región Metropolitana y de Valparaíso. Los terrenos deben ser públicos, o contar con una promesa o acuerdo de compraventa financiada con recursos públicos aprobados por el Gobierno Regional, y entregarse a título gratuito. La prohibición de enajenar las viviendas a favor del Serviu no puede ser menor a 30 ni mayor a 99 años.	UF. El financiamiento estará compuesto por el total del monto del subsidio base (D.S.49) y los aportes adicionales que comprometa el postulante.	quienes, no teniendo dicho beneficio, cumplan con sus requisitos. Se debe priorizar a los interesados bajo criterios relacionados a su vulnerabilidad social y/o habitacional, y pueden establecerse criterios adicionales. Es posible priorizar a familias de la comuna; sin embargo, se debe dejar a lo menos un 10% para familias de otras comunas.	ii) Diseñar un PAOM preventivo y correctivo. El Plan debe establecer el porcentaje de reinversión, criterios de asignación y otros. **Acompañamiento social:** El Plan de Administración debe comprometer la ejecución de talleres, a lo menos 2 veces al año, a los arrendatarios acerca del cuidado de la vivienda, la vida en comunidad, la tenencia de la vivienda y planes de emergencia. **Mantención:** Fondo de reserva (mín. 4 UF por vivienda) para financiar trabajos al margen del PAOM. Además, se establece un monto de reinversión. **Rendición de cuentas:** El beneficiario debe informar anualmente al Serviu el cumplimiento de sus obligaciones y Serviu puede fiscalizar.
Llamados a SERVIU para proceso de selección de proyectos públicos de arriendo, a través del D. S. N° 49 (V. y U.), de 2011, Construcción en Nuevos Terrenos. Año: 2021 Resolución Exenta N°: 1935	Dirigido a los Serviu de 6 comunas (Arica, Iquique, Antofagasta, Rancagua, Talca y Temuco) a que presenten proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos de hasta 300 viviendas. Los Serviu pueden postular en terrenos o inmuebles de su propiedad.	Recursos totales disponibles: 180.810 UF. El financiamiento está compuesto por el total del monto del subsidio base (D.S.49) y los aportes adicionales que comprometa el postulante. El subsidio base está ajustado para la oferta de arriendo (considera más terminaciones interiores y materiales de mayor durabilidad).	Las viviendas se destinan a beneficiarios del D.S.52. El Serviu establece criterios para la definición de los arrendatarios, entre los cuales puede incorporarse la atención a familias pertenecientes a la comuna; sin embargo, se debe dejar disponible a lo menos un 10% de las viviendas para familias de otras comunas. Serviu define un porcentaje de viviendas para familias de campamentos, la proporción de familias por RSH y otros criterios para lograr una integración social. La priorización se debe realizar bajo criterios relacionados a la vulnerabilidad social y/o habitacional, debiendo mantener una lista de espera.	El Serviu debe realizar a través de terceros las tareas de administración, operación y mantención del inmueble, y sólo puede efectuar directamente la administración en casos debidamente fundados. Las tareas de administración, operación y mantención del inmueble deberán estar contenidas en un PAOM, el cual debe cubrir a lo menos las necesidades de cuidado, mantención, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, personal asociado a la administración del inmueble y seguros.
Llamado a entidades u organismos públicos a postulación de proyectos para la construcción, remodelación o	Dirigido a Serviu, Municipios de 11 regiones, Gobiernos Regionales y Personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro. Para la: a) Construcción de Viviendas, b) Adquisición de Viviendas Construidas, y c) Rehabilitación de Inmueble Existente. Se incorpora	Recursos totales disponibles: 2.060.000 UF. El financiamiento está compuesto por el subsidio base (D.S.49), aportes de	Las viviendas se destinan a familias que cumplan con los requisitos del D.S.52. El Administrador, con base a los criterios impartidos por el MINVU o Serviu, seleccionará. Se debe priorizar a los interesados bajo criterios de vulnerabilidad social y/o habitacional, la	Los Municipios, Gobiernos Regionales y Personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro deben llevar adelante un PAOM, por sí mismos o mediante terceros. Este Plan deberá establecer las obligaciones de administración, operación, mantención y gestión comunitaria, entre otros. En este Plan se incluirán obligaciones del administrador tendientes a regular la convivencia y evitar el mal uso de las unidades, regular el pago de consumos básicos y gastos comunes. El

adquisición de viviendas para destinar al arriendo, a través del DS Nº 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones. Año: 2022 Resolución Exenta N°: 855	Vivienda Pública para Casos Sociales, destinada a la atención inmediata y temporal de casos de extrema urgencia habitacional. Las intervenciones de Construcción pueden considerar un máximo de 300 viviendas, y las de Adquisición y Rehabilitación hasta 100 viviendas. Los terrenos o inmuebles deben ser de propiedad pública. Los Serviu, Gobiernos Regionales y Municipios pueden adquirir terrenos o inmuebles con los recursos del llamado, con recursos propios y/o aportes de otras fuentes. La prohibición de enajenar a favor del Serviu no puede ser menor a 30.	terceros y un préstamo complementario opcional para todos los postulantes, a excepción de Serviu. En el caso del Serviu los proyectos se financiarán completamente con subsidios. El préstamo es entregado sin intereses y debe ser restituido en un plazo no superior a 30 años.	condición de damnificados o pertenecientes a campamentos. Además, deben establecerse cuotas para familias de la comuna, de otras comunas, y de diversos estratos socioeconómicos. Puede mantenerse una lista de. En el caso de las situaciones sociales críticas, se exige una propuesta de Ordenanza Municipal con los criterios de acceso, uso y permanencia.	MINVU proveerá el modelo del Plan. El Serviu realizará estas tareas a través de terceros. **Acompañamiento social:** Debe contemplarse en el PAOM. **Rendición de cuentas**: Los Municipios, Gobiernos Regionales y Personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, deben rendir cuenta pública e informar anualmente al Concejo Municipal, al Consejo Regional o al Serviu, respectivamente, sobre el cumplimiento de sus obligaciones. En el caso de Municipios y Gobiernos regionales, se deberá convocar a Serviu a la sesión de rendición de cuentas.
Llamados para construcción o adquisición de viviendas a través del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Año: 2022 Resolución Exenta N°: 1441	Dirigido a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro, para proyectos de construcción o para la adquisición de viviendas. Las personas jurídicas mencionadas deben ser propietarias y/o administradoras con facultades de gravar y enajenar. Las viviendas se deben destinar al arriendo subsidiado por un plazo mínimo de 20 años.	Recursos totales disponibles: 270.000 UF. Los proyectos se financian con: El subsidio (D.S.01) se otorga por el 20% del precio de la vivienda, con un tope de 450 UF. Un aporte de la entidad por al menos el 10% del valor de la vivienda. Un préstamo complementario opcional (sin interés) que no excede el 70% del precio de la vivienda con un tope	Las viviendas sólo se pueden arrendar a beneficiarios del D.S.52. Los beneficiarios se seleccionan conforme una priorización en base a criterios de vulnerabilidad social y/o habitacional, considerando que cuente con los ingresos suficientes para efectuar el copago, que resida en la comuna y que se ajuste a las características de la vivienda.	Deberán acompañar la postulación de un Plan de Administración, Operación y Mantenimiento en el cual se detallarán al menos los siguientes aspectos: **Gestión de la demanda:** mecanismos para orientar a postulantes y beneficiarios su acceso a las viviendas, establecer las obligaciones tendientes a regular la convivencia, evitar mal uso de las unidades, regular el pago de consumos básicos y gastos comunes si corresponden. **Administración**: establecer las obligaciones de operación, mantención, cuidado, mejoramiento, reparaciones, entre otros, que aseguren la buena calidad del servicio de arrendamiento. Lo anterior se formaliza mediante un convenio con el Serviu.

		de 1.540 UF por unidad. El plazo de restitución no puede ser mayor a 25 años.		
Llamado a municipalidades para la presentación de proyectos de construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas para destinar a políticas sociohabitacionales locales, a través del DS Nº 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones. Año: 2022 Resolución Exenta N°: 1256	Dirigido a municipalidades, con más de 30.000 habitantes, para la Construcción de Viviendas, Adquisición y Rehabilitación de Inmuebles Existente, para destinar a políticas sociohabitacionales locales. Las intervenciones podrán considerar un máximo de 100 viviendas en comunas sobre 60.000 habitantes y 30 viviendas en comunas de entre 30.000 y 60.000 habitantes. Los terrenos o inmuebles deben ser de propiedad municipal o contar con una promesa o acuerdo de compraventa, para ser adquirido mediante el llamado. Las viviendas se deben destinar al arriendo por un plazo no menor a 30 años.	Recursos totales disponibles: 1.545.000 UF. El financiamiento está compuesto por el subsidio entregado por el llamado (D.S.49), aportes de terceros acreditados por los municipios, y un préstamo complementario opcional. El préstamo complementario es entregado por Serviu sin intereses y debe ser restituido en un plazo no superior a 30 años.	Las viviendas se deberán destinar al arriendo de emergencia para personas que se encuentren en situaciones de urgente necesidad habitacional, que cumplan los requisitos del D.S.52. El municipio definirá los criterios para el ingreso, uso y permanencia de personas y familias beneficiarias del D.S.52.	Los municipios seleccionados, deben llevar adelante un PAOM, por sí mismos o a través de terceros. Este Plan debe establecer las obligaciones de administración, operación, mantención y gestión comunitaria, entre otros. En el Plan se incluirán además las obligaciones del Administrador para regular la convivencia, y evitar el mal uso de las unidades, y regular el pago de consumos básicos y gastos comunes. El MINVU proveerá el modelo del Plan. **Acompañamiento social:** Debe contemplarse en el Plan de Administración, Operación y Mantenimiento. **Rendición de cuentas:** Los Municipios deberán rendir cuenta e informar anualmente al Consejo Municipal, sobre el cumplimiento de sus obligaciones. Se deberá convocar a Serviu a la sesión de rendición de cuentas.

Anexo 4. Llamados especiales y potencial des-mercantilizador

Llamado	Asequibilidad – Regulación renta	Seguridad en la tenencia
Llamados para construcción o adquisición de viviendas a través del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Año: 2017 Resolución Exenta N°: 9865	El monto mensual de la renta no puede superar las 10 UF, de acuerdo con el D.S.52.	
Llamados para construcción o adquisición de viviendas a través del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Año: 2018 Resolución Exenta N°: 10276	El monto mensual de la renta no puede superar las 10 UF, de acuerdo al D.S.52.	
Llamados para Construcción de viviendas de propiedad pública, a través del D. S. N° 49 (V. y U.), de 2011, Fondo Solidario de Elección de Vivienda Año: 2017 Resolución Exenta N°: 12432	El monto mensual de la renta no puede ser inferior ni superior a la renta mínima y máxima siguiente según tipología: - 1 dormitorio: Mín. 2 UF y Máx. 3,5 UF - 2 dormitorios: Mín. 2,5 UF y Máx. 4 UF - 3 dormitorios: Mín. 3,5 UF y Máx. 5 UF - 4 dormitorios: Mín. 4 UF y Máx. 5,5 UF En casos fundados de vulnerabilidad social debidamente autorizados por el Serviu, se puede rebajar total o parcialmente la renta. No podrán cobrarse gastos comunes de ningún tipo, así como tampoco garantía.	El beneficiario debe suscribir contratos de arrendamiento de acuerdo con las condiciones establecidas en el D.S.52. Se utiliza de forma implícita el DS52, descontando 3 UF mensuales, o su fracción proporcional, del contrato de arriendo. Cuando se agotan los recursos totales del D.S.52 el arrendatario debe abandonar el inmueble en un plazo máximo de 1 año. Durante ese año, la renta se incrementará en 2 UF. En casos excepcionales dicho plazo podrá extenderse un año adicional durante el cual la renta se incrementará en 1 UF adicional a la del periodo anterior. El beneficiario debe acompañar el proceso de reubicación de las familias en caso de que por cualquier motivo se ponga término al contrato antes de agotar los recursos del D.S.52.
Llamados para Construcción de viviendas de propiedad pública, a través del D. S. N° 49 (V. y U.), de 2011, Fondo Solidario de Elección de Vivienda Año: 2018 Resolución Exenta N°: 513	El monto mensual de la renta no puede ser inferior ni superior a la renta mínima y máxima siguiente según tipología: - 1 dormitorio: Mín. 2 UF y Máx. 3,5 UF - 2 dormitorios: Mín. 2,5 UF y Máx. 4 UF - 3 dormitorios: Mín. 3,5 UF y Máx. 5 UF - 4 dormitorios: Mín. 4 UF y Máx. 5,5 UF En casos fundados de vulnerabilidad social debidamente autorizados por el Serviu, se podrá rebajar total o parcialmente la renta. No podrán cobrarse gastos comunes de ningún tipo, así como tampoco monto alguno por concepto de garantía.	El beneficiario deberá suscribir contratos de arrendamiento de acuerdo con las condiciones establecidas en el D.S.52. Se utiliza de forma implícita el DS52, descontando 3 UF mensuales, o su fracción proporcional, del contrato de arriendo. Cuando se agotan los recursos totales del D.S.52 el arrendatario debe abandonar el inmueble en un plazo máximo de 1 año. Durante ese año, la renta se incrementará en 2 UF. En casos excepcionales dicho plazo podrá extenderse un año adicional durante el cual la renta se incrementará en 1 UF adicional a la del periodo

		anterior. El beneficiario debe acompañar el proceso de reubicación de las familias en caso de que por cualquier motivo se ponga término al contrato antes de agotar los recursos del D.S.52.
Llamados a SERVIU para proceso de selección de proyectos públicos de arriendo, a través del D. S. N° 49 (V. y U.), de 2011, Construcción en Nuevos Terrenos. Año: 2021 Resolución Exenta N°: 1935	El monto mensual de la renta de arrendamiento para las familias calificadas hasta el 40% del Instrumento de Calificación Socioeconómica será el señalado a continuación: - 1 dormitorio: 2 UF - 2 dormitorios: 2,5 UF - 3 dormitorios: 3 UF - 4 dormitorios: 3,5 UF Para familias sobre el 40% del RSH la renta no puede ser inferior ni superior a la renta mínima y máxima señalada a continuación: - 1 dormitorio: Mín. 2,5 UF y Máx. 4 UF - 2 dormitorios: Mín. 3,5 UF y Máx. 5 UF - 3 dormitorios: Mín. 4,5 UF y Máx. 6 UF - 4 dormitorios: Mín. 5,5 UF y Máx. 7 UF Los adultos mayores beneficiarios de llamados especiales del D.S.52, pagarán únicamente la renta que corresponda al copago establecido en dichos llamados, según tramo de caracterización socioeconómica. La renta fijada será el único pago por concepto de arriendo, no procediendo el cobro de gastos comunes.	Para la aplicación del D.S.52 por parte de los beneficiarios, se descontarán contablemente 3 UF mensuales, o su fracción proporcional. Una vez que se descuente el total de los recursos otorgados por el D.S.52 el subsidio se entenderá como completamente aplicado. Cumplido lo anterior, el arrendatario deberá abandonar el inmueble, salvo que se encuentre en proceso de postulación a algún programa habitacional para la provisión de vivienda, caso en el cual el Administrador podrá extender el contrato por un máximo de 2 años, debiendo el beneficiario continuar con el pago íntegro de la renta. En casos excepcionales dicho plazo podrá extenderse por un año adicional.
Llamado a entidades u organismos públicos a postulación de proyectos para la construcción, remodelación o adquisición de viviendas para destinar al arriendo, a través del DS Nº 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones. Año: 2022 Resolución Exenta N°: 855	El monto mensual de la renta será fijado por el administrador en función del tamaño de las viviendas, estableciendo criterios de asequibilidad (que el costo no supere el 25% de los ingresos del arrendatario) debiendo resguardarse el financiamiento de la administración, operación y mantención. Los adultos mayores beneficiarios de llamados especiales del D.S.52, pagarán únicamente la renta de arrendamiento que corresponda al copago establecido en dichos llamados, según tramo de caracterización socioeconómica.	Para efectos de la aplicación del D.S.52 por parte de los arrendatarios, se pagará a la entidad beneficiaria, con cargo a este subsidio, hasta un 33% de la renta mensual correspondiente. El arrendatario podrá permanecer por un plazo de hasta 8 años, plazo en el que deberá abandonar el inmueble, salvo que se encuentre en proceso de postulación a algún programa habitacional para la provisión de vivienda, caso en el cual el Administrador podrá extender el contrato de arriendo por un plazo adicional máximo de dos años, debiendo el beneficiario continuar con el pago íntegro de la renta. En casos excepcionales, podrá extenderse por un año adicional.
Llamados para construcción o adquisición de viviendas a través del D. S. N° 1, (V. y U.), de 2011. Año: 2022 Resolución Exenta N°: 1441	El monto mensual de la renta no podrá superar las 11 UF, exceptuando algunas regiones donde el límite son 13 UF. Además, será fijado en función del tamaño de las viviendas, estableciendo criterios de asequibilidad y debiendo resguardar el financiamiento de la administración, operación y mantención del inmueble. Los adultos mayores beneficiarios de llamados especiales en el marco del D.S.52, pagarán únicamente la renta establecida en los llamados, de acuerdo	

	con tramo de caracterización socioeconómica.	
Llamado a municipalidades para la presentación de proyectos de construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas para destinar a políticas sociohabitacionales locales, a través del DS Nº 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones. Año: 2022 Resolución Exenta N°: 1256	Podrá establecerse un monto de arriendo único o periódico, cuyo valor será fijado por el Municipio en función de las capacidades de pago de las familias a atender, considerando en todo caso que el costo no supere el 25% de los ingresos del arrendatario.	

Anexo 5. Escenarios prospectivos para el arriendo social en Chile

Variable	Escenario 1: Arriendo social conservador	Escenario 2: Arriendo social consolidado	Escenario 3: Arriendo social transformador
Entramado Institucional	• Neoliberal-democrático	• Neoliberal-democrático con rasgos corporativistas	• Rasgos corporativistas y socialdemócratas
Generación de oferta	• Subsidios a la oferta limitados para organismos públicos y organizaciones sin fines de lucro. • Desarrollo de iniciativas aisladas por parte de municipios y organizaciones con y sin fines de lucro con escasa regulación.	• Entrega de uso y goce de suelo público a personas jurídicas sin fines de lucro y con fines de lucro controlando sus excedentes. • Entrega de incentivos a privados para el desarrollo de proyectos en terrenos propios. • Se considera la entrega de préstamos y subsidios por parte del Estado.	• Subsidios a la oferta para organismos públicos y organizaciones sin fines de lucro. • Inclusión de privados mediante obligaciones e incentivos. • Generación de oferta con participación y acuerdos entre comunidades y gobiernos locales.
Gestión de suelo	• Se gestiona suelo público existente. • Traspaso de suelo público a privados mediante licitaciones. • Gestión de suelo bajo criterios de mercado.	• Se gestiona suelo público existente y se establecen incentivos a privados para que dispongan de suelo propio. • Los instrumentos de planificación resguardan o incentivan la disposición de suelo.	• Se gestiona suelo público existente, se establecen obligaciones e incentivos a privados para que dispongan de suelo propio. • Se establecen mecanismos que facilitan la adquisición de suelo por parte del Estado y no necesariamente operan bajo criterios de mercado.
Administración	• Corporaciones municipales y organizaciones sin fines de lucro administran proyectos de arriendo social. • En proyectos licitados se permite administrar a entidades privadas con fines de lucro.	• Entidades con o sin fines de lucro conforman Administradoras de Arriendo Protegido (AAP). Se consideran regulaciones específicas para entidades con fines de lucro.	• Organizaciones sin fines de lucro y corporaciones municipales conforman administradoras cuyas funciones se orientan exclusivamente a la promoción de la vivienda en arriendo social.
Asequibilidad	• Subsidios a la demanda. • Regulación de rentas mediante banda de precios en proyectos desarrollados con financiamiento público.	• Subsidios a la demanda. • Gastos por concepto de arriendo de hasta el 30% de los ingresos familiares. • Regulación de rentas y sus ajustes en base al Índice de Precios al Consumidor.	• Subsidios a la demanda. • Gastos por concepto de arriendo inferiores al 30% de los ingresos familiares. • Regulación de rentas y sus ajustes en base al incremento de los salarios. • Medidas de des-financiarización para evitar el alza en los precios de la vivienda.

Seguridad en la tenencia	• Arriendo con límite de permanencia, conforme al DS52, con excepción para adultos mayores. • Sin mecanismos de apoyo al beneficiario en caso de no pago de la renta.	• Arriendo con límite de permanencia flexible según las necesidades de los hogares. • Seguro de desempleo en caso de no pago de la renta.	• Arriendo sin límite de permanencia. • Seguro de desempleo en caso de no pago de la renta. • Sistema de apoyo articulado institucionalmente para personas con problemas económicos o sociales.
Estratificación social	• Destinado principalmente a familias que se encuentren entre el 40% y el 70% del RSH. • Inclusión de grupos medios de acuerdo con criterios de integración social.	• Destinado a familias que se encuentren entre el 40% y el 90% del RSH, aunque con acceso prioritario para grupos de bajos ingresos.	• Acceso universal con priorización de grupos con bajos ingresos y otros tipos de vulnerabilidad.
Estratificación territorial	• Localización según disponibilidad de suelo en proyectos públicos. • Localización según criterios de mercado para proyectos de entidades con fines de lucro.	• Localización según disponibilidad de suelo y distribución de la demanda en proyectos públicos. • Localización según criterios de mercado para proyectos de entidades con fines de lucro.	• Localización de la vivienda en base a criterios de integración establecidos en normas de planificación urbanística que permitan alcanzar el estándar 20-60, y considerando la distribución de la demanda.

Fuente: Elaboración propia