



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

ARRIENDO A PRECIO JUSTO

División de Política Habitacional / MINVU

Enero 2023





CONTENIDO

a) ANTECEDENTES

- a) OBJETIVOS POLÍTICA PÚBLICA
- b) GENERALIDADES NORMATIVAS
- c) MODELO DE GESTIÓN
- d) LLAMADOS

b) DEFINICIONES TÉCNICAS

- a) FINANCIAMIENTO
- b) ESTÁNDAR TÉCNICO
- c) ASISTENCIA TÉCNICA

c) ADMINISTRACIÓN

- I. OPERACIÓN Y MANTENCIÓN
- II. ARRIENDO DE LAS UNIDADES
- III. CONVENIO Y OBLIGACIONES

IV. OTROS ASPECTOS OPERATIVOS



LLAMADO FSEV

OFERTA DE ARRIENDO A PRECIO JUSTO

1

ANTECEDENTES Y
OBJETIVOS



GENERALIDADES

Objetivos de una Política de Arriendo a Precio Justo

- CONSTITUYE UN EJE ESTRATEGICO DEL **PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL**.
- EL ARRIENDO SE HA IDO CONFIGURANDO COMO UNA **ALTERNATIVA PARA ATENDER LAS NECESIDADES HABITACIONALES** DE DISTINTOS TIPOS DE FAMILIAS (JÓVENES, ADULTOS MAYORES, HOGARES VULNERABLES, SECTORES MEDIOS Y MIGRANTES).



- SE HACE NECESARIO **ESTIMULAR LA OFERTA**, PARA LO CUAL SE INCORPORA LA POSIBILIDAD DE OTORGAR SUBSIDIOS DE LOS PROGRAMAS DEL MINVU A PERSONAS JURÍDICAS QUE DESARROLLEN VIVIENDA EN ALQUILER.



GENERALIDADES

Condiciones Normativas

- OTORGAR SUBSIDIOS DE CUALQUIER PROGRAMA A **PERSONAS JURÍDICAS PÚBLICAS O PRIVADAS SIN FINES DE LUCRO.**
- PARA LA **CONSTRUCCIÓN, ADQUISICIÓN Y REHABILITACIÓN** DE VIVIENDAS PARA **ARRIENDO.**
- A PERSONAS BENEFICIARIAS DEL **D.S. 52 (V. Y U.).**
- SE REGULA POR **RESOLUCIÓN** MINVU CON V°B° DIPRES.

D.S. N° 52, (V.Y U.),
2013 PROGRAMA DE
SUBSIDIO DE
ARRIENDO

GLOSA 03, letra h
SUBTÍTULO 33 DE
LA LEY DE
PRESUPUESTOS

RES EX REGULA
OPERACIÓN DE
LA GLOSA

REGULACIONES
DECRETOS
VIVIENDA (D.S. 49;
D.S.10; D.S.1)



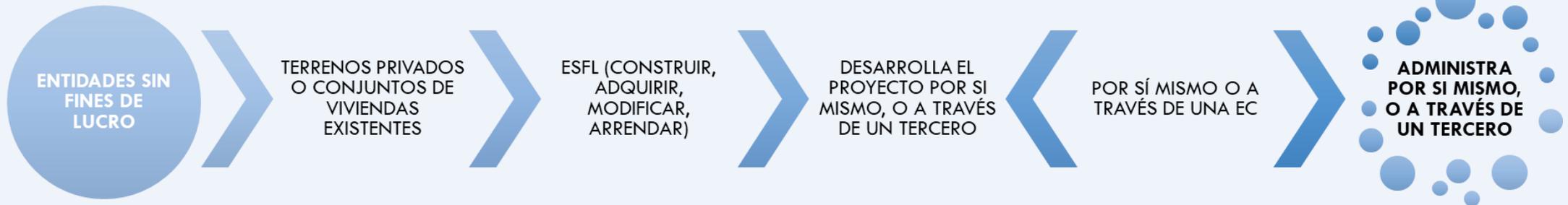
ARRIENDO A PRECIO JUSTO

Modelos de Gestión para generar oferta de vivienda para arriendo protegido

Oferta pública



Oferta privada



POSTULANTE

PROPIEDAD DEL INMUEBLE

BENEFICIARIO

DESARROLLADOR
DEL PROYECTO

CONSTRUCCIÓN

ADMINISTRADOR



GENERALIDADES

Condiciones Generales de los Llamados

- PUEDEN PARTICIPAR LAS SIGUIENTES **ENTIDADES U ORGANISMOS PÚBLICOS**:
 - a) Los Servicios de Vivienda y Urbanización
 - b) Los municipios de las comunas convocadas
 - c) Los Gobiernos Regionales
 - d) Las Personas Jurídicas de Derecho Privado sin Fines de Lucro

- SE PUEDEN DESARROLLAR, **PROYECTOS EN SUELO PÚBLICO O PRIVADO; MEJORAR, ADQUIRIR O ARRENDAR VIVIENDAS QUE SE DESTINARÁN AL ARRIENDO** A DE FAMILIAS BENEFICIARIAS DEL D.S. 52 Y PARA SITUACIONES CRÍTICAS Y DE EMERGENCIA HABITACIONAL, MEDIANTE LAS SIGUIENTES TIPOLOGÍAS:
 - I. Construcción de viviendas
 - II. Adquisición de viviendas
 - III. Rehabilitación de Inmueble Existente

- EN EL CASO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, DEBERÁ CONSIDERARSE UN SECTOR DE **VIVIENDA PÚBLICA** PARA CASOS SOCIALES CRÍTICOS.

- LAS INTERVENCIONES DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PODRÁN CONSIDERAR **HASTA UN MÁXIMO DE 300 VIVIENDAS** Y LAS DE ADQUISICIÓN, **100 UNIDADES**.

- RIGEN **SUPLETORIAMENTE LAS CONDICIONES DE LOS PROGRAMAS (llamados)**



LLAMADO FSEV

OFERTA DE ARRIENDO A PRECIO JUSTO

1

ANTECEDENTES Y
CONDICIONES
DEL LLAMADO

2

DEFINICIONES
TÉCNICAS



EJEMPLO: LLAMADO CNT PARA ARRIENDO A PRECIO JUSTO

Etapas del Proceso

- EL MODELO INCORPORA LA SELECCIÓN DE PROPUESTAS, OTORGANDO LOS RECURSOS CON UNA PROPUESTA DE INMUEBLE, PARA EL DESARROLLO POSTERIOR DE LOS PROYECTOS, O LA COMPRA DE LOS INMUEBLES, SEGÚN CORRESPONDA:



- Se **ingresa a postulación** con antecedentes administrativos y normativos del terreno o del inmueble a adquirir.

- Listado de documentos se diferencia **según tipología** de proyecto.

- SERVIU:**

- 15 días para evaluar y observar
- 10 días para subsanar observaciones
- 5 días para aprobar o rechazar postulación

- DPH** revisa postulaciones aprobadas y realiza selección de acuerdo a los criterios dispuestos en el llamado.

- El beneficiario **desarrolla el proyecto por si mismo o a través de un tercero**, realizando todas la tareas de elaboración técnica y gestión legal que el proyecto requiera.

- Comisión Técnica** dispuesta mediante resolución **califica** proyecto (Artículo 15 D.S. N° 49).

- Según lo dispuesto en el D.S. N° 49, el beneficiario mandata mediante contrato de construcción la ejecución de las obras a una EC.

- En el caso de SERVIU, la **contratación, ejecución** y pago de las obras, incluyendo el plazo para su inicio, se regirán por lo dispuesto en el D.S. N° 236 (V. y U.) de 2002.

- Una vez iniciada las obras, y antes de la recepción final, se debe contratar al **Administrador** del inmueble.



CONDICIONES DE POSTULACIÓN

Estructura de Financiamiento (llamado 2022)

- EL SUBSIDIO SE CALCULARÁ EN BASE A LA SUPERFICIE DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA RESULTANTES DE LA INTERVENCIÓN, CONSIDERANDO LAS UNIDADES DE FOMENTO POR METRO CUADRADO SEÑALADAS EN EL SIGUIENTE CUADRO::

MUNICIPIOS, PPSFL Y GOBIERNOS REGIONALES		
REGIONES	UF POR M2	SUBSIDIO MÁXIMO SEGÚN N° DORMITORIOS UNIDAD (UF)
COQUIMBO A ARAUCANÍA	20	UF/M2 X SUPERFICIE DE
ARICA Y PARINACOTA, TARAPACÁ, ANTOFAGASTA	24	ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL LLAMADO

SERVIU		
REGIONES	UF POR M2	SUBSIDIO MÁXIMO SEGÚN N° DORMITORIOS UNIDAD (UF)
COQUIMBO A ARAUCANÍA	30	UF/M2 X SUPERFICIE DE
ARICA Y PARINACOTA, TARAPACÁ, ANTOFAGASTA	34	ACUERDO A LO DISPUESTO EN EL LLAMADO

- LOS **MUNICIPIOS, GORES Y PPSFL PODRÁN COMPLEMENTAR EL PRESUPUESTO DEL PROYECTO**, INCLUYENDO LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO SI SE REQUIERE, **A TRAVÉS DE PRÉSTAMOS**, POR EL MONTO MÁXIMO QUE SE INDICA EN EL SIGUIENTE CUADRO:

REGIONES	MONTO MÁXIMO PRÉSTAMO EN UF POR UNIDAD
COQUIMBO A ARAUCANÍA	600
ARICA Y PARINACOTA, TARAPACÁ, ANTOFAGASTA	700

- PARA LOS CASOS DE **ADQUISICIÓN DE VIVIENDA QUE PRESENTEN LOS SERVIU**, EL SUBSIDIO CORRESPONDERÁ AL PRECIO DEL INMUEBLE A ADQUIRIR, EL QUE EN TODO CASO NO PODRÁ SUPERAR LAS 1.900 UNIDADES DE FOMENTO POR VIVIENDA, NI DEL 10% DEL VALOR DE TASACIÓN QUE HAGA EL SERVIU.



CONDICIONES DE POSTULACIÓN

Estructura de Financiamiento

- SUBSIDIO UF/MT2 SEGÚN SUPERFICIE DE VIVIENDA

REGIÓN	UNIDADES DE FOMENTO POR METRO CUADRADO	SUPERFICIE MÍNIMA M2		
		1 DORMITORIO	2 DORMITORIOS	3 DORMITORIOS
COQUIMBO A ARAUCANÍA	20	35	45	55
	TOTAL UF	700	900	1100

- PARA UN PROYECTO DE **50 UNIDADES DE 2 DORMITORIOS Y 50 UNIDADES DE 3 DORMITORIOS** EL FINANCIAMIENTO SERÍA:

$$(50 \times 900) + (50 \times 1100) = \text{UF } 100.000.$$

- ESAS **UF 100.000** SERÍA EL FINANCIAMIENTO DE SUBSIDIO TOTAL CON EL QUE TIENEN QUE CONSTRUIR LAS OBRAS COMPLETAS DEL PROYECTO, INCLUIDAS AQUELLAS ASOCIADAS A LA HABILITACIÓN DEL TERRENO, ESTÁNDAR SUSTENTABLE, EQUIPAMIENTOS, CIRCULACIONES, Y EL SECTOR DE VIVIENDAS PARA CASOS SOCIALES.

- ADICIONALMENTE** SE PODRÁ CONSIDERAR UN PRÉSTAMO:

REGIONES	MONTO MÁXIMO PRÉSTAMO EN UF POR UNIDAD
COQUIMBO A LOS LAGOS	600

- SE PODRÁN SUMAR UF **15/MT2 A FINANCIAR MEDIANTE PRÉSTAMOS**, PARA EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES
- ESTE SERÁ EL FINANCIAMIENTO QUE SE DEBERÁ CONSIDERAR **PARA FINANCIAR EL TOTAL DE LAS OBRAS A EJECUTAR DEL PROYECTO**, INCLUIDAS AQUELLAS DE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIÓN, HABILITACIÓN, ESTÁNDAR DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE, Y TODAS AQUELLAS QUE SE PROPONGAN PARA EL CONJUNTO HABITACIONAL.



DEFINICIONES TÉCNICAS

Estándar Técnico

- PROYECTOS DE HASTA **300** VIVIENDAS.
- VIVIENDAS DE **1 A 3 DORMITORIOS**. SIN FAMILIAS ASOCIADAS.
- LAS UNIDADES DEBEN CONTAR CON ESTAR-COMEDOR-COCINA, BAÑO, LOGIA Y BODEGA (O EN LAS ÁREAS COMUNES DEL PROGRAMA DE VIVIENDA PUBLICA).
- SE PODRÁN PROYECTAR OBRAS DE EQUIPAMIENTO ADICIONAL DENTRO DEL TERRENO (COMERCIO, OFICINAS), LOS QUE SERÁN ADMINISTRADOS POR EL POSTULANTE.
- DE **35 A 55 M2** SEGÚN LA SIGUIENTE TABLA:

	1 DORM	2 DORM	3 DORM
SUPERFICIE MÍNIMA SEGÚN CANTIDAD DE DORMITORIOS	35 MT2	45 MT2	55 MT2

- SE SINTETIZAN LOS REQUERIMIENTOS GENERALES POR RECINTO, LAS CONDICIONES DE DISEÑO, TALES COMO ACCESO Y CIRCULACIONES, RECINTOS, MOBILIARIO Y ARTEFACTOS.

1.1 REQUERIMIENTOS GENERALES POR RECINTO					
RECINTO	SUPERFICIE MÍN. (MTS.²)	ANCHO MÍN. (CMS.)	ÁREAS DE USO PARA MOBILIARIO/ARTEFACTOS		
			TIPO	ANCHO (CMS.)	FONDO (CMS.)
a. Estar Comedor	11,00	210	1 Mesa	120	70
			4 Sillas (adyacentes a la mesa)	60	60
			1 sofá	200	90
b. Dormitorio Principal	7,20	260	Ver nota letra i), punto 1.4		
c. Segundo Dormitorio (y Dormitorio Proyectado)	7,00	220			
d. Baño	2,50	110	Inodoro	60	70
	sin Lavadora		Tina	110	70
	3,50		Lavamanos	70	40
	con Lavadora		Lavadora	70	60
e. Cocina	4,50	130	Cocina	70	65
	sin Lavadora		Lavaplatos	80	50
	5,50		Refrigerador	70	65
	con Lavadora		Lavadora	70	60
En proyectos que apliquen subsidio de Densificación en Altura (letra d, Art. 35 del D.S. N°49, (V. y U.), 2011), se deberán contemplar los siguientes recintos adicionales:					
RECINTO	SUPERFICIE MÍN. (MTS.²)	ANCHO MÍN. (CM)	TIPO	ANCHO (CMS.)	FONDO (CMS.)
f. Logia	4,50	110	Lavadero	45	40
			Lavadora	70	60
g. Dormitorio Construido Adicional (Reemplaza al proyectado)	2,00	160	Para módulo closet, ver nota, letra n) punto 1.4		



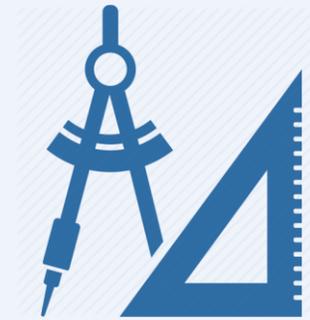
DEFINICIONES TÉCNICAS

Estándar Técnico



▪ ESTÁNDAR TÉCNICO COMPLEMENTARIO:

- I. En Proyectos de más de 40 viviendas el 5% de las viviendas deben cumplir para personas con movilidad reducida.
- II. Se deberán considerar recintos destinados a **conserjería, vigilancia y accesos controlados**.
- III. Los proyectos podrán contar con **recintos para servicios comunitarios**, administración, salas multiuso, u otras de uso común, lavanderías, talleres, entre otros.
- IV. Se deberán considerar **terminaciones interiores** de pintura, piso y closets.



▪ CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA **VIVIENDA PÚBLICA PARA CASOS SOCIALES**:

- I. Habitaciones independientes para 1 o 2 camas de 1 plaza con baño individual y closets conformados.
- II. Espacios comunes de estar y cocina
- III. Acceso separado de las unidades de vivienda en arriendo.



DEFINICIONES TÉCNICAS

Asistencia Técnica

- SE CONSIDERARÁ EL **NÚMERO DE UNIDADES DE VIVIENDA** DEL PROYECTO COMO EQUIVALENTE AL NÚMERO DE FAMILIAS SEÑALADO PARA SU CÁLCULO EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 1.875, (V. Y U.), DE 2015.
- LOS MONTOS A PAGAR, **SEGÚN TRAMO DE UNIDADES Y DE MANERA INCREMENTAL**, SERÁN LOS SIGUIENTES:

TRAMOS	1 A 20 VIVIENDAS	21 A 40 VIVIENDAS	41 A 70 VIVIENDAS	71 Y MÁS VIVIENDAS
ELABORACIÓN DE PROYECTOS TÉCNICOS Y CONTRATACIÓN DE OBRAS	900 (CUALQUIERA SEA EL NÚMERO DE VIVIENDAS)	20 (ADICIONAL POR CADA VIVIENDA)	15 (ADICIONAL POR CADA VIVIENDA)	10 (ADICIONAL POR CADA VIVIENDA)
GESTIÓN TÉCNICA Y SOCIAL DE PROYECTOS (POR VIVIENDA)	3	3	2	2
GESTIÓN LEGAL (POR VIVIENDA)	5	4	3	1

- PARA EL CASO DE OPERACIONES DE **ADQUISICIÓN DE VIVIENDA CONSTRUIDA**, SE CONSIDERARÁN LAS LABORES Y RECURSOS DE ASISTENCIA TÉCNICA RELATIVOS A DICHA TIPOLOGÍA SEÑALADOS EN LA RESOLUCIÓN EXENTA N° 1.875, (V. Y U.), DE 2015.



LLAMADO FSEV

OFERTA DE ARRIENDO A PRECIO JUSTO

1

**ANTECEDENTES Y
CONDICIONES
DEL LLAMADO**

2

**DEFINICIONES
TÉCNICAS**

3

ADMINISTRACIÓN



ADMINISTRACIÓN

Operación y Mantenición

- EL BENEFICIARIO POR SI MISMO, O A TRAVÉS DE TERCEROS PODRÁ REALIZAR LAS TAREAS DE **ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENCIÓN DEL INMUEBLE**, DESDE LA RECEPCIÓN MUNICIPAL DE LAS OBRAS:



- SERVIU COMO BENEFICIARIO DEBERA REALIZAR LAS TAREAS DE **ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENCIÓN DEL INMUEBLE**, A TRAVÉS DE TERCEROS.



CONDICIONES DE POSTULACIÓN

Arrendatarios

DESTINATARIOS

- Los arrendatarios deben ser **beneficiarios del D.S. N°52.**

SELECCIÓN

- Pueden definirse **Criterios Adicionales** para la selección de las familias arrendatarias.

RENTA PROTEGIDA

- Los beneficiarios del programa de arriendo **pagarán una Renta Asequible, directamente al Administrador.**
- Por cada mes de arriendo, se descontarán administrativamente 1/3 del beneficio del programa de arriendo.



ADMINISTRACIÓN

Arriendo de las Unidades

- EL MONTO MENSUAL DE LA RENTA DE ARRENDAMIENTO **NO PODRÁ SER SUPERIOR AL 25% DEL INGRESO MÍNIMO MENSUAL** DEL ARRENDATARIO:



CONTRATOS
DE ARRIENDO



RENTA
DE ARRIENDO



ADMINISTRADOR



REINVERSIÓN
100% DE LA RENTA DE
ARRIENDO.



OPERACIÓN Y MANTENCIÓN
DEL INMUEBLE

- PARA EFECTOS DE LA APLICACIÓN DEL SUBSIDIO DE ARRIENDO DEL D.S. N° 52, (V. Y U.), DE 2013, SE PAGARÁ A LA ENTIDAD BENEFICIARIA (MUNICIPIO, GOBIERNO REGIONAL O PERSONA SIN FINES DE LUCRO) CON CARGO A ESTE SUBSIDIO, **HASTA UN 33% DE LA RENTA MENSUAL CORRESPONDIENTE.**
- LOS MUNICIPIOS, GOBIERNOS REGIONALES O LAS PPSFL, DEFINIRÁN LOS CRITERIOS DE ACCESO, USO Y PERMANENCIA DE **PERSONAS EN SITUACIONES SOCIALES CRÍTICAS** QUE PODRÁN UTILIZAR LAS RESIDENCIAS DESTINADAS A LA ATENCIÓN DE SITUACIONES SOCIALES CRÍTICAS INCLUIDAS EN LOS INMUEBLES.

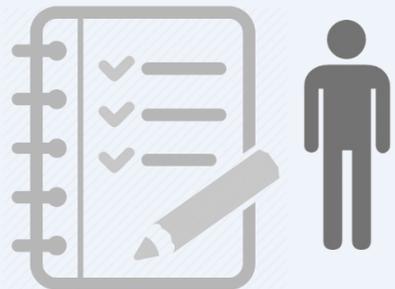


ADMINISTRACIÓN

Montos para la Operación de los Inmuebles

(INGRESO MENSUAL)

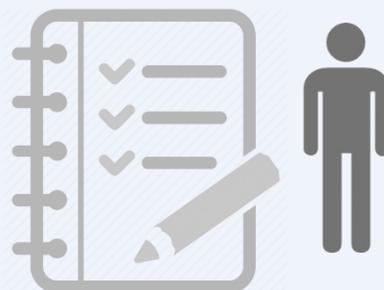
\$400.000



RENTA
UF 3

(INGRESO MENSUAL)

\$600.000



RENTA
UF 4,5

(INGRESO MENSUAL)

\$800.000



RENTA
UF 6

- EN UN EDIFICIO DE 100 VIVIENDAS POR EJEMPLO:

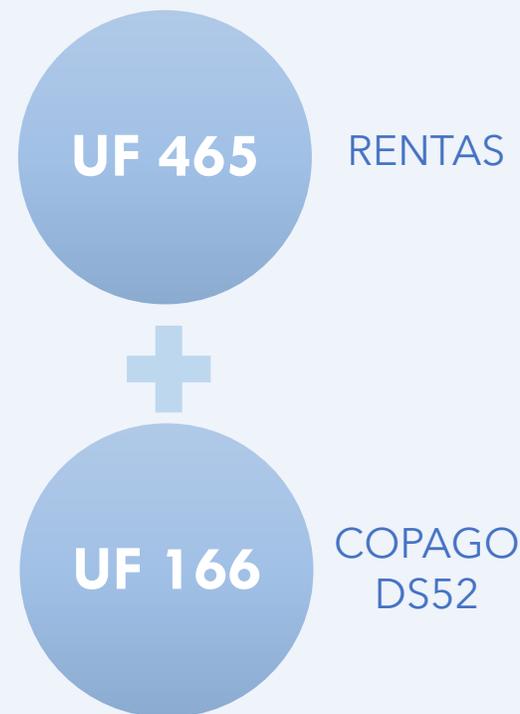
30 VIVIENDAS CUYA RENTA DE ARRIENDO SEA UF 3 = UF 90

30 VIVIENDAS CUYA RENTA DE ARRIENDO SEA UF 4,5 = UF 135

40 VIVIENDAS CUYA RENTA DE ARRIENDO SEA UF 6 = UF 240

- Y SÓLO EN EL CASO DE MUNICIPIOS, GORES y PPSFL SE SUMARÍA ADEMÁS, **UF 1,66** POR UNIDAD, DEL SUBSIDIO DE ARRIENDO DEL D.S. 52 (1/3 DE LAS UF 4,9 CORRESPONDIENTES AL PAGO MENSUAL, EN EL CASO DE LA RM)

- **100 X 1,66 = UF 166**



LLAMADO FSEV

OFERTA DE ARRIENDO A PRECIO JUSTO

1

**ANTECEDENTES Y
CONDICIONES
DEL LLAMADO**

2

**DEFINICIONES
TÉCNICAS**

3

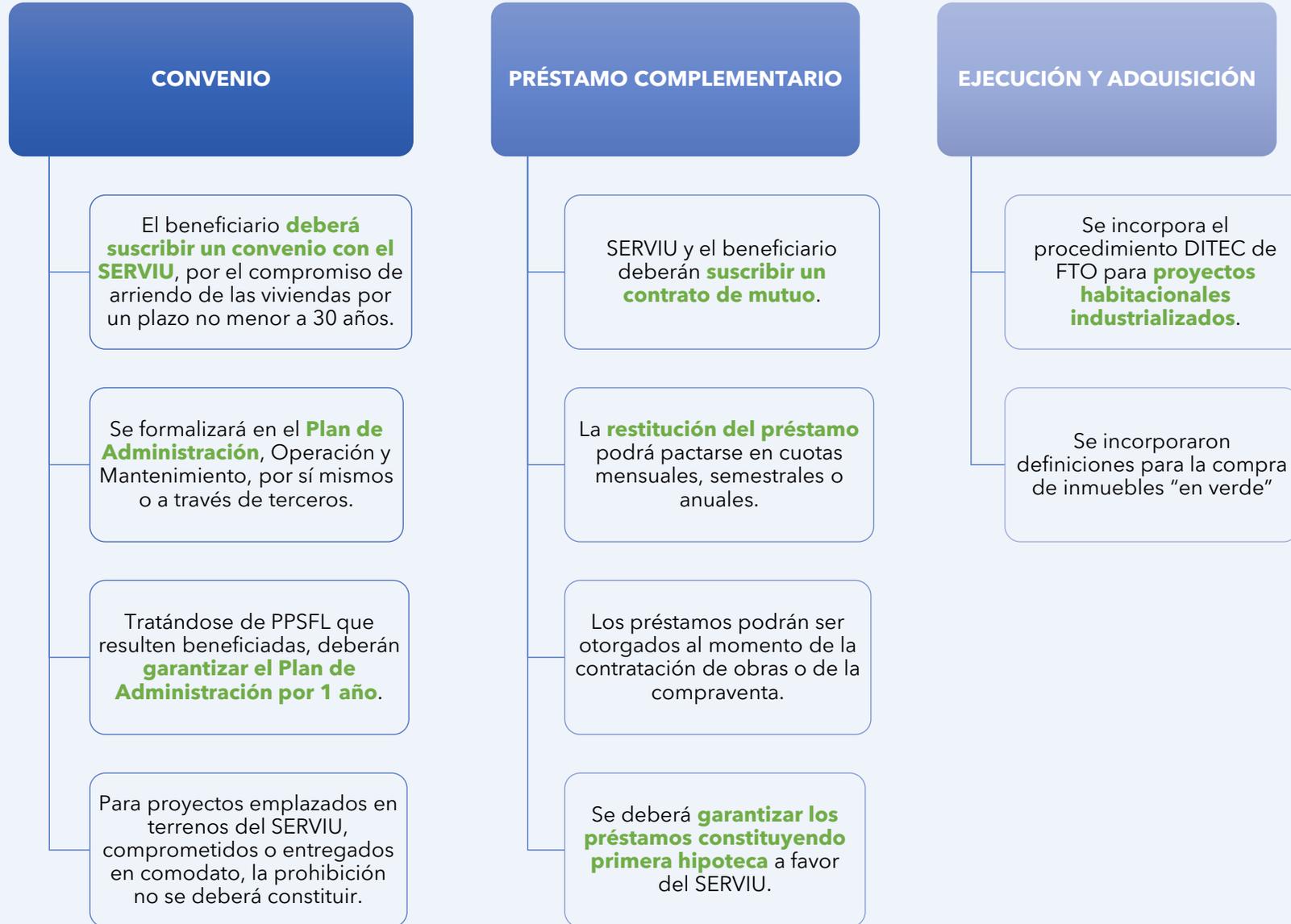
ADMINISTRACIÓN

4

OTROS ASPECTOS



OTROS ASPECTOS OPERATIVOS



EXPERIENCIAS PREVIAS



ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	Nº VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
MUNICIPALIDAD DE RECOLETA	JUSTICIA SOCIAL	38	39.340	1.035	DONACIONES

EXPERIENCIAS EN DESARROLLO



ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	N° VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO	ABATE MOLINA 601	21	17.590	1.242	8.505

EXPERIENCIAS EN DESARROLLO



ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	N° VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO	PORTALES 2805	18	17.085	949	EN ANÁLISIS

EXPERIENCIAS EN DESARROLLO



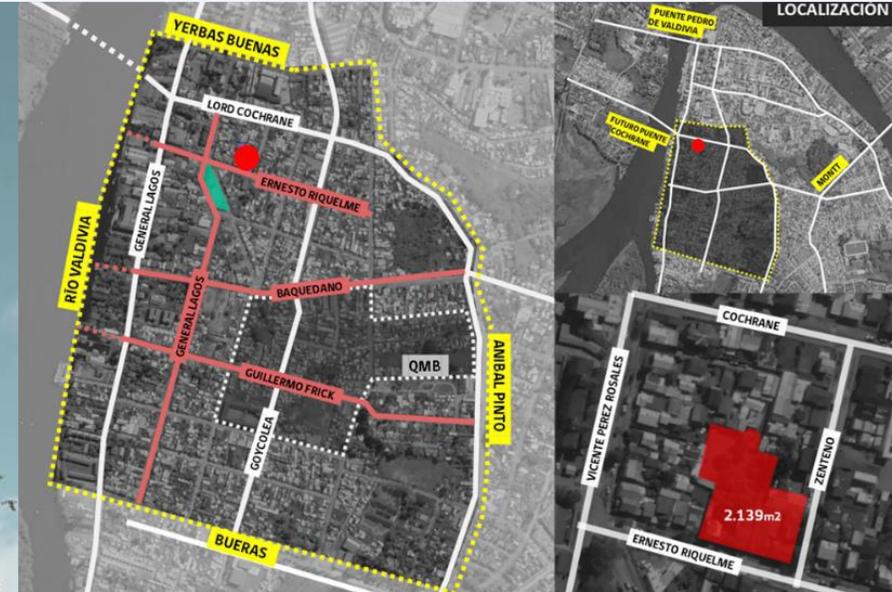
ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	N° VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
MUNICIPALIDAD VALPARAÍSO	TASSARA-LIBERTY	24	31.776	1.324	EN ANÁLISIS

EXPERIENCIAS EN DESARROLLO



ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	Nº VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
SERVIU ARAUCANÍA	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ARRIENDO	126	164.355	1.435	NO

EXPERIENCIAS EN DESARROLLO



ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	Nº VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
SERVIU LOS RÍOS	LEGADO VALDIVIA	66	94.710	1.435	NO

EXPERIENCIAS EN DESARROLLO



ENTIDAD PATROCINANTE	PROYECTO	N° VIV	FINANCIAMIENTO TOTAL UF	COSTO APROXIMADO POR UNIDAD	APORTES ADICIONALES
SERVIU BIOBÍO	SAN PEDRO	80		~1.900 UF	NO





**Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo**

Gobierno de Chile