

# Arriendo de viviendas sociales: hay 200 denuncias en la región

Del 2021 a hoy, "por posible mal uso", según entidad de servicio. Serviu: desde el 2022 se han entregado 32 conjuntos habitacionales fiscalizados. Pero, se apunta a presuntos alquileres ilegales en condominios como Curauma y Rodelillo.

Guillermo Ávila Nieves  
 La Estrella de Valparaíso

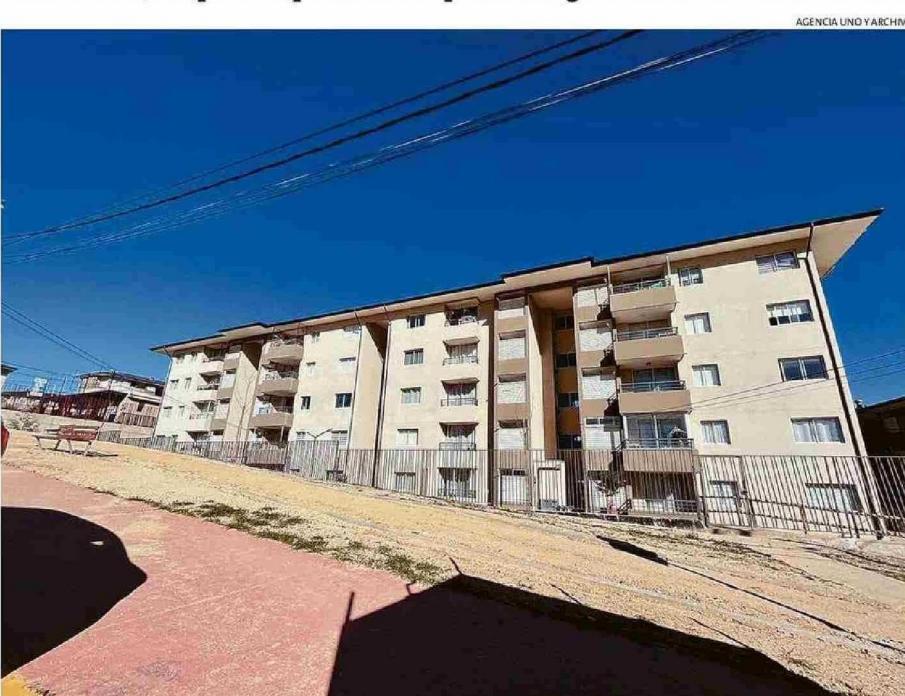
**H**ace unos días, por redes sociales, circuló una información que levantaba las alarmas en la zona: el presunto negocio del arriendo informal de viviendas sociales adquiridas con subsidios habitacional del Estado.

Un secreto a voces que corre por múltiples sectores del país y la Región de Valparaíso. De hecho, se sindica a Curauma de Placilla y Rodelillo en la comuna de Valparaíso como casos de atención. Y con foco al Condominio Barrio Universitario: habrían denuncias y pruebas en portales inmobiliarios.

Así, en el sitio de Instagram Vivo al Día Valparaíso apuntan a que allí existen ese tipo de denuncias ciudadanas. "En Portal Inmobiliario, la corredora Bertolini Propiedades ofrece en arriendo una vivienda correspondiente a este condominio. Al contactar a la empresa vía WhatsApp, confirmaron que se trata de una vivienda social perteneciente al conjunto habitacional", se lee. Y suma: está el caso de "la corredora Agustina Propiedades que ofrece arriendos en los conjuntos Altos del Puerto, en Rodelillo y Doña Adolina en Curauma, construidos con subsidios habitacionales".

Es más, en este sitio informativo se detalla, que la misma corredora por redes sociales y página web, publicita un departamento en el condominio Alturas de Curauma, proyecto construido bajo el DS1 Tramo 3 que correspondería al target "clase media".

Lo de fondo: al tratarse de proyectos entregados en sus primeras etapas entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025,



POLÍTICA HABITACIONAL DEBERÍA EVOLUCIONAR. ARRIENDO ILEGAL SERÍA SÍNTOMA DE RIGIDEZES Y FALLAS DEL SISTEMA, DICEN EXPERTOS.

estos condominios no cuentan con el mínimo exigido por ley: todavía no cumplen el plazo legal de cinco años que imposibilita la venta o arriendo de estas viviendas con el rótulo de subsidio estatal.

No es todo: de acuerdo a este portal, solo habría "una denuncia formal" y que "aún no ha sido fiscalizada" que corresponde al Condominio Barrio Universitario (Curauma).

## SERVÍU Y DENUNCIAS

Pues bien, La Estrella de Valparaíso realizó las consultas del tema al organismo pertinente de dichas fiscalizaciones. Nos referimos al Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) de la Región de Valparaíso, el cual se refirió sobre el "mal uso de viviendas sociales".

Y es que para ir por par-

## PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

Acerca del Plan de Emergencia Habitacional, Nerina Paz López, directora del Serviu, afirma que como región "estamos trabajando fuertemente en alcanzar la meta". Sobre cuantificarlo, "las cifras del mes de agosto ratifican que vamos avanzando a paso firme". Asegura: "Nuestra región presenta un 73% de avance de la meta, con 22.855 viviendas entregadas o terminadas, 12.164 en ejecución y 4.949 próximas a iniciar. Los equipos están comprometidos y seguiremos trabajando fuertemente en sacar adelante conjuntos habitacionales en todas las provincias, llegando así con viviendas definitivas y de alto estándar a las familias que más lo necesitan".

tes, de acuerdo a las cifras del Plan de Emergencia Habitacional (PEH), en la Región de Valparaíso, desde el mes de julio del 2022, se han entregado 6.649 en las comunas de Concón, Quilpué, Villa Alemana y Viña del Mar. Lo anterior, en el marco de los distintos programas habitacionales como el Fondo Solidario de

Eleción de Vivienda, Integración Social y Territorial y, Sectores medios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

Es así como según el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, específicamente el párrafo II, de las obligaciones y prohibiciones que afectan a la vi-

vienda construida o adquirida con aplicación del subsidio habitacional y medidas en caso de infracción, en el Artículo 60 se especifica lo siguiente.

Que en razón del subsidio recibido, la vivienda que se construya o adquiera de conformidad a este reglamento, deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o miembros de su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde su entrega material.

Asimismo, durante un plazo de cinco años, se subraya que el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importa cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u one-

“

Es una situación inmoral que familias que postulan a subsidios para obtener una vivienda la terminen arrendando".

Juan Fuenzalida, diputado

roso, sin previa autorización escrita del Serviu.

Solo en casos debidamente justificados y por resolución fundada a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederle en sus derechos, el Serviu podrá autorizar la enajenación, el gravamen o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de referidas prohibiciones.

Nerina Paz López, directora del Serviu Región de Valparaíso, aclara que como servicio, "tenemos obligación de velar por el correcto uso de las viviendas sociales, entendiendo que quienes acceden a nuestros programas habitacionales mediante subsidios, tienen una urgencia habitacional y pertenecen a grupos vulnerables o medios que por años han esperado cumplir el sueño de la vivienda definitiva".

En cuanto a las denuncias sobre posible mal uso de las viviendas, Serviu nos confirma que ha recibido desde el año 2021 a la fecha alrededor de 200 denuncias en la Región de Valparaíso. Consultado sobre los lugares específicos y desglose por años, no procedieron a detallarlos.

En tanto, respecto a las



6

denuncias, en estos últimos tres meses, fueron recibidas, en el sector de Curauma, Valparaíso, según el Serviu.

denuncias sobre el mal uso de viviendas sociales, en específico en el sector de Curauma de Placilla, comuna de Valparaíso, en los últimos tres meses, señalaron que se recibieron seis denuncias, las que ratifican fueron canalizadas y que se encuentran en proceso de fiscalización.

Acerca de las fiscalizaciones, Serviu precisó que las realizan proactivamente, mediante un procedimiento que se aplica en todos los proyectos colectivos del Fondo Solidario de Elección de Viviendas DS49. Este contempla un procedimiento de visitas en un tiempo desde la entrega de la vivienda, con la finalidad de verificar que efectivamente está siendo habitado en este caso por el beneficiario.

Así, desde el año 2022, puntualizaron que se han entregado a la fecha, en total 32 conjuntos habitacionales, los que se traducen en 4.865 viviendas sociales, manifestando que estos han sido fiscalizados.

Además recordaron que ante el no cumplimiento de la norma, cualquiera puede acudir a Oficina de Partes de Serviu, en Bellavista #168, Valparaíso. También a las oficinas provinciales del Servicio y vía web en [https://denuncia\[minvu.cl\]](https://denuncia[minvu.cl])

#### “ARRIENDOS Y NEGOCIOS”

Ya desde el Congreso Nacional al tema, el senador (FA) Juan Ignacio Latorre, presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara Alta, señala “condenar enfáticamente cualquier abuso relacionado con viviendas sociales que tienen subsidio habitacional y recursos públicos”.

Y apunta que el déficit habitacional del país, “es muy grande (se estima en más de 700 mil viviendas)

PARA MEJOR CONTROL: “CREAR PLATAFORMA DE INTERCAMBIO DE DATOS ENTRE MINVU, SII, REGISTRO CIVIL, IPS Y MUNICIPIOS”: PADILLA.

por lo que cada vivienda que se construye debe estar focalizada en familias que efectivamente lo requieran, y no para hacer negocios o arriendos a terceros como segundas viviendas”, plantea.

Sobre casos de abusos, el legislador dice que “debe ser denunciado y poner los antecedentes. Podría tratarse de delitos graves”. Para evitar que ocurra, puso foco en la fiscalización. “Por parte de las Seremías y el Serviu a nivel regional para que las viviendas sociales estén efectivamente habitadas por las familias que se las adjudicaron y sean beneficiarias reales del subsidio público”.

El senador Latorre especifica que al momento de tramitar la ley de presupuesto del Minvu, “se autorizan recursos para fortalecer las capacidades de fiscalización a nivel regional para prevenir que estos abusos no ocurran”.

En tanto, el diputado (UDI), Juan Fuenzalida Cobos, también presidente de la Comisión de Vivienda pero de la Cámara Baja, califica de “una situación inmoral que familias que postulan a subsidios para obtener una casa la terminen arrendando”. Y agrega tajante: “Todos sabemos que después esas mismas personas terminan en tomás ilegales, dándoselas de personas que se encuentran en situaciones de vulnerabilidad”.



ARRIENDOS INFORMALES SE DAN EN TORRES DE ALTA DENSIDAD.

Respecto del tema de la fiscalización, “aquí la ley ya está y por lo tanto solamente hay que cumplir la ley. No podemos generar leyes sobre leyes para que se cumplan”.

Y remarca: “El Serviu tiene facultades de fiscalización: tiene un procedimiento para chequear y facultades para sancionar a quienes incumplen con ese derecho y quitarles esas viviendas”, afirma el diputado Fuenzalida.

#### EXPERTOS EXPLICAN

El constructor civil y académico investigador de la Universidad de Valparaíso, Uriel Padilla Carreño, consultor experto en ICS Consulting, afirma que este fenómeno es agudo en las comunas periféricas. Región Metropolitana (Puentel Alto, Maipú, San Bernardo, La Pintana) y en las coronas urbanas de capitales regionales como Valparaíso, Concepción y Antofa-

gasta. Zonas con alta densidad de proyectos de vivienda social en las últimas décadas.

Dentro de estas comunas, explica que los arriendos ilegales se concentran en los “guetos verticales” (torres de departamentos de alta densidad) y en conjuntos de viviendas básicas de baja altura. Además, muchas de estas viviendas están en sectores con baja dotación de equipamiento y mala conectividad de transporte, sostiene.

Padilla detalla perfiles. Del propietario original (arrendador). Estrategia de subsistencia: fuente de ingresos crucial. Ante la falta de oportunidades laborales estables o ingresos bajos. Movilidad Residencial Ascendente: algunas familias logran alza económica para mudarse a una vivienda mejor, pero no tanto como para vender la vivienda social (precio de mercado es bajo por res-

tricciones legales). El arriendo se convierte en un ingreso complementario. Vulnerabilidad Económica: dependen de este ingreso informal para pagar deudas, salud o educación.

Perfil del arrendatario. Población en extrema precariedad: a menudo familias migrantes, jóvenes de bajos ingresos, o grupos excluidos del sistema formal de vivienda que no califican o no pueden esperar por un subsidio. Asequibilidad Forzada: acceden a estos arriendos porque son más baratos que el mercado formal. Informalidad Laboral: precaria e ingresos irregulares les impiden un arrendamiento formal, que suele requerir contrato de trabajo estable y aval. También hace alcance del hacinamiento y subdivisión ilegal: es común que los propietarios subdividan la vivienda.

Para el académico de la UV, la fiscalización actual es “reactiva, dispersa y de baja intensidad”. Su recomendación: “Transitar hacia un modelo proactivo, sistemático y de riesgo diferenciado”.

Antonio Olivares, académico del Departamento de Derecho Civil UDP, lo clave: “Que el Serviu pueda estar fiscalizando estas situaciones porque se incumplen ahí lo que acordaron con los propietarios”. Por otra parte, “que los propietarios tengan claro cuáles son sus obliga-

ciones para no tener que verse obligados a restituir lo que les entregaron por subsidio habitacional”.

Sobre los beneficiarios a subsidios habitacionales, Olivares realiza: “Que entiendan que esto es con la idea de que puedan ejercer su derecho a vivienda. No con el hecho que puedan hacer un negocio lucrativo y generar plata o a través de otros contratos como el de arrendamiento”.

Santiago Truffa, investigador del Centro de Estudios Inmobiliarios del ESE Business School UANDES: “Estos hechos invitan a revisar el sistema que tenemos, ahora de subsidiar y regalar viviendas”.

¿Por qué? “Existen impedimentos de que la arriende y de que la venda. Eso es bueno y malo. Bueno en el sentido de poner límites y que no se abuse, y malo porque inmoviliza un montón de stock inmobiliario que puede estar en el mercado, que se pueda transar, renovarlo, y no poder transarlo hace que eso pierda valor”.

Remarca: “Fiscalizar es algo positivo. El problema no está en fiscalizar: es si es la política pública correcta, por los montos que significa: es muy caro para nosotros como país estar entregando casas para gente que ni siquiera vive ahí”, dice Truffa.

El experto Uriel Padilla de la UV sugiere al tema rediseñar la política para que el arriendo ilegal deje de ser la opción más “lógica” para las familias. “Esto se logra combinando viviendas mejor localizadas, opciones legales flexibles para quienes necesitan moverse, un control inteligente que disuade y, finalmente, sanciones ciertas pero justas para quienes, teniendo alternativas, optan por la ilegalidad”. Y concluye: “La vivienda social debe ser pilar de estabilidad, no un activo para un mercado informal”. ☐