

INFORME DE EGRESO DEL SISTEMA DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

Programa/Institucion: Subsidio Leasing Habitacional
Ministerio MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Servicio SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO
Año 2020
Calificacion Egresado
Fecha Egreso 31-12-2022

Recomendacion	Compromiso	Cumplimiento
<p>DISEÑO Y ESTRATEGIA DEL PROGRAMA</p> <p>Sistematizar en la División de Política Habitacional (DPH) la información mensual de pago de los subsidios, de manera homogénea y comparable entre cada contrato, a partir de la información provista por los diferentes Servius y las sociedades inmobiliarias. Debe considerar variables como el monto del contrato, plazo del contrato, tasa de interés, cuota mensual, aporte contado, meses de morosidad, fecha de término del contrato, ingreso de las familias (para calcular carga financiera), otra información socioeconómica de las familias (edad, género, tipo de contrato, etc.), para avanzar en su caracterización y comparación con los demás programas.</p>	<p>1. Elaborar un informe que incluya información histórica de pago de subsidios leasing a diciembre de 2020, a partir de la BBDD de beneficiarios a los cuales se paga la subvención al aporte mensual (buen pagador). El objetivo es sistematizar las variables disponibles y comparables entre cada contrato, a nivel nacional, para comenzar a hacer un seguimiento periódico de la información y avanzar en caracterizar a los beneficiarios a partir de ella. Como mínimo, se debiera considerar variables como el monto del contrato, plazo del contrato, tasa, cuota mensual, aporte contado, meses de morosidad, fecha de término del contrato, e, idealmente, información socioeconómica de las familias (ingresos, edad, género, etc.). El medio de verificación es el Informe, con análisis de los resultados.</p> <p><u>Fecha de Vencimiento:</u> Junio 2021</p>	<p>Junio 2021 Se informa cumplimiento del compromiso, donde se adjunta informe con el análisis de los resultados de los aportes mensuales del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de beneficiarios del subsidio para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (subsidio leasing habitacional).</p> <p><u>Observación:</u> Se adjunta como medio de verificación informe con el análisis de los resultados de los aportes mensuales del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa de beneficiarios del subsidio para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa (subsidio leasing habitacional). Las variables analizadas son: monto del contrato, plazo del contrato, tasa, aporte mensual, promedio cuotas no pagadas, fecha de término del contrato. Se solicita completar informe en una próxima versión con cuota mensual e información socioeconómica de las familias (ingresos, edad, género, etc.)</p> <p><u>Calificación:</u> Cumplido (30-06-2021)</p> <p><u>Medios de Verificación:</u> Informe de aportes pago mensuales históricos de subsidios.</p>
<p>DISEÑO Y ESTRATEGIA DEL PROGRAMA</p> <p>Sistematizar en la División de Política Habitacional (DPH) la información mensual de pago de los subsidios, de manera homogénea y comparable entre cada contrato, a partir de la información provista por los diferentes Servius y las sociedades inmobiliarias. Debe considerar variables como el monto del contrato, plazo del contrato, tasa de interés, cuota mensual, aporte contado, meses de morosidad, fecha de término del contrato, ingreso de las familias (para calcular carga financiera), otra información socioeconómica de las familias (edad, género, tipo de contrato, etc.), para avanzar en su caracterización y comparación con los demás programas.</p>	<p>2. Sistematizar periódicamente las variables definidas en el Compromiso 1, y elaborar un informe de publicación semestral (junio/diciembre), que incorpore un análisis histórico de los resultados, y una caracterización general de los beneficiarios, comparándolos con los de otros programas habitacionales. El medio de verificación es el Informe.</p> <p><u>Fecha de Vencimiento:</u> Diciembre 2021</p>	<p>Diciembre 2021. Se adjunta Informe Pago aportes mensuales C1 Junio 2022 Se adjunta informe con comparación respecto del programa DS01.</p> <p><u>Calificación:</u> Cumplido (30-06-2022)</p> <p><u>Medios de Verificación:</u> Informe Pago aportes mensuales C1 Informe Pago aportes mensuales C1 Junio 2022</p>

<p>DISEÑO Y ESTRATEGIA DEL PROGRAMA</p> <p>Implementar mecanismos de seguimiento y realizar análisis anuales a partir de la información generada, analizando cuántos beneficiarios terminan de pagar y se convierten en propietarios, cuántos pierden su vivienda por no pago, cuál es la situación de las familias que pierden sus viviendas (si eventualmente posibilidad de postular a otro programa), cuáles son las condiciones de las viviendas a través del tiempo (para identificar necesidades de mejoras), etc.</p>	<p>Durante el segundo semestre de 2020 se debe solicitar la información disponible a las sociedades inmobiliarias (vigentes y que han dejado de operar), respecto de la situación de los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa con subsidio leasing, para obtener la información de la mayor parte de ellos. Debe contener, al menos, información que permita elaborar indicadores respecto de si accedieron a la vivienda en propiedad; si perdieron la vivienda por sentencia judicial por el no pago de los aportes mensuales (tres sucesivos o cuatro alternados) o por remate. 3. A partir de la información obtenida, el compromiso es llevar un control anual de los contratos vigentes para los que se cuente con información, para lo cual se debe diseñar e implementar un mecanismo de seguimiento de la información generada. El medio de verificación es, en primer lugar, la solicitud de información a las inmobiliarias, y luego, el diseño y puesta en marcha del mecanismo de seguimiento y construcción de indicadores.</p> <p><u>Fecha de Vencimiento:</u> Junio 2021</p>	<p>Junio 2021 Se informa cumplimiento del compromiso, adjuntando PDF con pantallazos de correos de solicitudes a inmobiliarias. Adicionalmente se adjunta documento con mecanismos de seguimiento</p> <p><u>Observación:</u> Se adjunta como medio de verificación los correos de solicitud de datos a inmobiliarias, además de informe que documenta la frecuencia de casos de los contratos a mayo de 2021 según su estado (Término contrato por sentencia judicial por no pago de aportes mensuales, Remate vivienda, Término por mutuo acuerdo o resciliaciones, Pago 100% precio de la vivienda y Vigentes). Adicionalmente se propone como mecanismo de seguimiento efectuar la solicitud de información con periodicidad semestral. Se entregaría un próximo informe con información actualizada a diciembre 2021.</p> <p><u>Calificación:</u> Cumplido (30-06-2021)</p> <p><u>Medios de Verificación:</u> Correos Solicitud de información. Documento mecanismos de seguimiento</p>
<p>DISEÑO Y ESTRATEGIA DEL PROGRAMA</p> <p>Analizar la factibilidad de otorgar el subsidio a los beneficiarios previo a la firma de la promesa de compraventa, para evitar que eventualmente puedan perderlo en el proceso, por cambio en sus condiciones que determinen el no cumplimiento de requisitos. De esta manera, se podría contribuir a reducir el riesgo de las inmobiliarias, y con ello, aportar a la disminución de las tasas de interés cobradas por parte de ellos. El inicio del proceso de pago del subsidio debe mantenerse como hasta ahora, y comenzar luego de que esté firmada la promesa de compraventa.</p>	<p>4. Analizar y determinar, en conjunto con las áreas encargadas del tema al interior del MINVU, la pertinencia de implementar una nueva modalidad de acceso al subsidio leasing. Puede considerar analizar la factibilidad de otorgar el subsidio de leasing previo a la firma de la promesa de compraventa, establecer un mecanismo de prelación en base a las reservas de subsidio previo a la asignación del subsidio, u otra alternativa. El medio de verificación debe ser un informe o minuta de análisis que pondere los pro y contra de la medida, y que discuta y concluya los resultados de aplicar una nueva modalidad de entrega de subsidio, considerando sus alcances, aplicabilidad práctica y limitaciones.</p> <p><u>Fecha de Vencimiento:</u> Junio 2021</p>	<p>Junio 2021 Se informa cumplimiento del compromiso, adjutando minuta con el análisis de la factibilidad de otorgar el subsidio a los beneficiarios previo a la firma de la promesa de compraventa</p> <p><u>Observación:</u> Se entrega como medio de verificación Minuta que discute la factibilidad de otorgar el subsidio a los beneficiarios previo a la firma de la promesa de compraventa.</p> <p><u>Calificación:</u> Cumplido (30-06-2021)</p> <p><u>Medios de Verificación:</u> Minuta de análisis de la factibilidad de otorgar el subsidio a los beneficiarios previo a la firma de la promesa de compraventa</p>
<p>COSTOS Y EFICIENCIA</p> <p>Evaluar la pertinencia de rediseñar y/o incorporar nuevos mecanismos de regulación a las tasas de cobradas en el sistema de leasing habitacional. Revisar las modificaciones que se pueden realizar al Decreto Supremo N° 120 y buscar disminuir la varianza entre las tasas cobradas en el sistema, concentrándolas en los niveles más bajos que actualmente se cobran. Además, evaluar alternativas que permitan disminuir tasa de interés de beneficiarios que tengan contrato vigente y estén al día con el pago de cuotas.</p>	<p>5. Solicitar al Centro de Estudios de Ciudad y Territorio del MINVU un estudio analítico respecto de las tasas cobradas en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, tanto para los nuevos contratos como para los beneficiarios con contrato vigente. El objetivo es poder analizar la alternativa de rediseñar y/o incorporar nuevos mecanismos de regulación a las tasas a partir de las bases de datos del programa y de las instituciones financieras, como también de nueva información que pueda generarse a través de encuestas o entrevistas a beneficiarios e instituciones, y también analizando la experiencia internacional al respecto. El medio de verificación debe ser un Informe o minuta que muestre los resultados del análisis, y de considerarse pertinente regular las tasas, deben señalarse los mecanismos propuestos para llevarlo a cabo.</p> <p><u>Fecha de Vencimiento:</u> Junio 2021</p>	<p>Junio 2021 Se informa cumplimiento del compromiso, adjuntando como medio de verificación el estudio y análisis realizado por el Centro de estudio de Ciudad y Territorio respecto de las tasas cobradas en los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa</p> <p><u>Observación:</u> Se adjunta el estudio Análisis Tasas de Interés Leasing Habitacional, elaborado por el Centro de Estudios de Ciudad y Territorio. Los resultados del análisis concluyen que la regulación de tasas no es factible (debido a que actualmente existe poca dispersión en estas y que el mercado es pequeño, lo que reduce la posibilidad de inducir mayores niveles de competencia). Los análisis que emplean simulaciones sugieren que aumentar el monto de subsidio podría ser una medida que disminuya el costo final del Leasing frente a otras alternativas.</p> <p><u>Calificación:</u> Cumplido (30-06-2021)</p> <p><u>Medios de Verificación:</u> Informe Centro de Estudio de Ciudad y Territorio</p>

<p>COSTOS Y EFICIENCIA</p> <p>Introducir mayores incentivos al ahorro de los beneficiarios para que aumenten su aporte inicial. Por ejemplo, exigir algún nivel de ahorro para postular, o bien premiar la existencia de ahorro con un monto de subsidio adicional (ya que actualmente no se exige). Con ello, es posible que puedan enfrentar una tasa de interés menor por el crédito contraído con las sociedades inmobiliarias, e incluso, podrían ser sujetos de crédito en la banca y optar a opciones de endeudamiento menos costosas.</p>	<p>6. En el contexto de una próxima modificación al D.S. N° 120, (V. y U.), de 1995, que reglamenta el subsidio para contratos de arrendamiento con promesa de compraventa, se evaluará la alternativa de exigir un ahorro mínimo o generar incentivos para el ahorro al interesado en acceder a este subsidio, el que debiera quedar consignado en el respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. El medio de verificación en este caso debe ser una minuta/informe que analice el tema. Si se llega a una conclusión positiva respecto de introducir mayores incentivos al ahorro de los beneficiarios, se debe adjuntar también el Decreto con la modificación correspondiente.</p> <p><u>Fecha de Vencimiento:</u> Junio 2021</p>	<p>Junio 2021 El decreto modificatorio se encuentra en trámite. Fue enviado a la división Jurídica para sus observaciones y se está trabajo en él para su V°B° definitiva. Como está en trámite, se adjunta como medio de verificación 1 la carátula del decreto. Como medio de verificación 2, el numeral en que está la modificación de exigencia de ahorro. Como medio de verificación 3, la Minuta explicativa de las modificaciones, por lo que además, se solicita manejar esta información con la debida discreción. Se agrega como medio de verificación 4, un breve informe sobre el decreto modificatorio Diciembre 2021 Decreto modificatorio del DS 120 fue enumerado y firmado por el Ministro con fecha 17 de Diciembre. El decreto ahora se encuentra en trámite de aprobación por las instituciones pertinente. Se adjunta como medio de verificación la carátula D.S. N° 31, (V. y U.), de 2021 con fecha y enumerada. Junio 2022 Se adjunta carta con solicitud de cancelación del compromiso. Diciembre 2022 Se adjunta carta con explicación complementaria. de acuerdo a la observación realizada.</p> <p><u>Observación:</u> Diciembre 2021: Se adjunta como medio de verificación Informe y Minuta que discuten y detallan, respectivamente, la posibilidad de exigir un monto de ahorro mínimo. Se llega a una conclusión positiva, por lo que para dar por cumplido el compromiso se espera que se adjunte el Decreto modificatorio final ya aprobado por las instituciones pertinentes. Junio 2022: Falta explicar en mayor detalle por qué se retiró el Decreto, si en la discusión previa se había llegado a una conclusión positiva. Para dar por aprobado el compromiso queda pendiente enviar documento con dichos antecedentes. No es necesario que se cancele el compromiso, ya que su cumplimiento obedecía a que se discutiera el tema, independientemente de si se llegaba a una conclusión positiva o no al respecto.</p> <p><u>Calificación:</u> Cumplido (31-12-2022)</p> <p><u>Medios de Verificación:</u> Carta Solicitud de finalización de compromiso. Carátula D.S. N° 31, (V. y U.), de 2021. Carátula Decreto Modificatorio Numeral en que está la modificación de exigencia de ahorro Minuta explicativa de las modificaciones Informe sobre el decreto modificatorio Carta con solicitud de cancelación del compromiso.</p>
--	--	---