



Sesión: 71
Fecha: 07-09-2022
Hora: 16:40

Proyecto de Resolución N° 371

Materia:

Solicita a S. E. el Presidente de la República tomar medidas para regular el mercado del arriendo de bienes inmuebles urbanos.

Votación Sala

Estado:
Sesión:
Fecha:
A Favor:
En Contra:
Abstención:
Inhabilitados:

Autores:

- 1 Jaime Sáez Quiroz
- 2 Jorge Brito Hasbún
- 3 Andrés Giordano Salazar
- 4 Ericka Ñanco Vásquez
- 5 Maite Orsini Pascal
- 6 Catalina Pérez Salinas
- 7 Consuelo Veloso Ávila



Adherentes:

1

**PROYECTO DE RESOLUCIÓN POR EL CUAL LA H. CÁMARA DE DIPUTADAS Y
DIPUTADOS SOLICITA A S.E. EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA TOMAR
MEDIDAS PARA REGULAR EL MERCADO DEL ARRIENDO DE BIENES
INMUEBLES URBANOS.**

Considerando:

1. Que, durante los últimos años el valor del arriendo de bienes inmuebles urbanos ha experimentado importantes alzas, manteniendo un aumento sostenido que llega incluso al 20 % anual en algunos sectores del Gran Santiago. El valor del suelo ha llegado incluso a duplicarse en la última década.
2. Que, sin perjuicio de las normas civiles y las establecidas en la Ley 18.101, que fija normas sobre arrendamiento de predios urbanos, en especial la reciente incorporación a ella del Título V “Del arriendo y subarrendamiento abusivo, y del hacinamiento”, el mercado de los arriendos que existe actualmente en Chile se ejerce mayoritariamente entre privados, lejos de la tutela o protección que pueda dar el Estado a la parte más débil de la relación, y sin tener en cuenta el rol fundamental de este mercado en la garantía del derecho humano a la vivienda.
3. Que existe un aumento creciente en el costo de la vivienda y una mayor dificultad para acceder a créditos hipotecarios, tanto por el alza de tasas de interés, por la disminución del plazo de otorgamiento, mercados de trabajo más flexibles e inestables para generar ahorro, además de las consecuencias sociales del Covid-19. Todo lo anterior conduce a una conclusión bastante consensuada en el último tiempo en Chile: existe una dificultad creciente para acceder, tanto a la vivienda propia -incluyendo el mercado subsidiado- como a la vivienda en arriendo, que opera en un mercado desregulado, desprotegido y con precios al alza.
4. La consecuencia de lo anterior es que las personas han tenido que buscar opciones de arriendo en condiciones de hacinamiento, o en su defecto, migrar hacia zonas en las que los arriendos no alcancen niveles de usura desproporcionado, generalmente en la periferia de la capital, generando el desplazamiento de personas hacia barrios con menor oferta de servicios y mayores dificultades de acceso, en desmedro de su calidad de vida.
5. El porcentaje de hogares chilenos que arrienda su vivienda ha ido en aumento en las últimas dos décadas. Según datos de la encuesta CADEM este porcentaje alcanzó un



25% en 2022, lo cual contrasta con el 17% de 2003. Este aumento se ha dado con la consiguiente disminución en la tasa de propietarios, la cual pasó de 70% a 60% en el mismo periodo. Es decir hay más arrendatarios y menos dueños.

6. En la Región Metropolitana (RM) este cambio fue aún mayor, aumentando de 20 a 28% en igual lapso, siendo gran parte del incremento concentrado en departamentos. Así, en la RM el porcentaje de hogares que habita un departamento arrendado aumentó de 36 a 48% entre los años 2003 y 2017. Lo anterior ha ido de la mano con los cambios en factores demográficos, entre ellos, el mayor flujo de inmigrantes.
7. Que en otros países se han tomado medidas para regular el mercado de los arriendos de bienes inmuebles. Así, por ejemplo en Lisboa, se ha regulado el precio de las viviendas de un sólo ambiente, tipo estudio, las que no podrán superar los 250 euros, medida que además se complementa con incentivos fiscales al mundo privado. Por su parte, en Bruselas, los precios son libres, pero están ligados al costo de vida. En este caso la revisión es anual y debe ser notificada por el arrendatario. En París, existe un control de precios de los arriendos que se aplica sólo a contratos nuevos, y se traduce en la fijación de aranceles según el barrio en que se emplaza la vivienda. En dicho caso, los apartamentos no podrán alquilarse a más del 20% por encima de este precio. En Roma existen alzas acordadas. Por medio de este mecanismo, cada ayuntamiento establece precios máximos y mínimos que se fijan con arreglo a acuerdos alcanzados entre asociaciones locales de propietarios y representantes de inquilinos y propietarios pueden utilizar los de la ciudad más próxima como referencia.
8. Creemos que la solución definitiva a este problema es de gran complejidad, e incluye la participación efectiva del Estado, ya sea a través de los municipios u otras instituciones, que incidan de manera relevante en este mercado, teniendo como finalidad el rol social de la propiedad y el derecho a la vivienda, que logren estabilizar los crecientes precios y aseguren el ejercicio de este derecho. Pese a ello, la necesidad es urgente, por lo que se requieren medidas inmediatas que vayan en beneficio de los arrendatarios en el corto plazo.

POR LO TANTO, en virtud de lo señalado, las diputadas y diputados aquí firmantes venimos en presentar el siguiente Proyecto de Resolución.

PROYECTO DE RESOLUCIÓN:



Solicita a S.E. el Presidente de la República, establecer las medidas necesarias para regular el mercado de los arriendos de bienes inmuebles urbanos, en particular, medidas para contener la sostenida alza de los arriendos del último tiempo, así como regular los requisitos solicitados por los arrendadores al publicar ofertas de propiedades en arriendo, poniendo especial énfasis en reglamentar la exigencia de requisitos abiertamente discriminatorios y arbitrarios, como lo son la prohibición de arrendar con niños pequeños, la exigencia de salarios excesivos en relación al promedio de ingresos de los trabajadores de nuestro país, y la exigencia de más de un aval, con los mismos requisitos excesivos.





FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JAIME SÁEZ Q.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CATALINA PÉREZ S.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ERICKA NANCO V.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JORGE BRITO H.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CONSUELO VELOSO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MAITE ORSINI P.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ANDRÉS GIORDANO S.

