INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAÍDO EN EL PROYECTO QUE MODIFICA LA LEY N°17.635, DE 1972, QUE ESTABLECE NORMAS SOBRE COBRO EJECUTIVO DE CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA QUE INDICA

BOLETÍN Nº9018 -14

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en mensaje de S.E. el Presidente de la República, y que cumple su primer trámite constitucional y reglamentario.

Durante el tratamiento del proyecto de ley, la Comisión contó con la asistencia y participación de las siguientes autoridades y particulares: ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Rodrigo Pérez; subsecretario de dicha Cartera, señor Francisco Irarrázabal; asesores jurídicos del ministerio, señora Bernardita Zuloaga y señor Pablo Sepúlveda; director del Serviu Metropolitano, señor Daniel Johnson; el gerente general y el sociólogo de la firma consultora Dictuc, señores Felipe Bahamondes y José Monardes, respectivamente.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO

La idea matriz del proyecto consiste en **modificar la ley N°17.635, que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de Obras Urbanas, en el sentido de asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del otorgamiento de subsidios habitacionales de los programas del ministerio de Vivienda y Urbanismo**.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO

Todas las normas del proyecto en informe son de **quórum simple**.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA

El proyecto no requiere ser conocido por la Comisión de Hacienda.

4.- APROBACIÓN EN GENERAL DEL PROYECTO

La iniciativa fue aprobada, en general, por la unanimidad de los miembros de la Comisión presentes al momento de la votación, diputadas señoras Claudia Nogueira y Denise Pascal, y diputados señores Pedro Browne, Romilio Gutiérrez, Carlos Abel Jarpa, Juan Carlos Latorre, Iván Norambuena, Felipe Salaberry y Pedro Velásquez.

5.- DIPUTADO INFORMANTE.

Se designó Diputado informante al señor **PEDRO VELÁSQUEZ**.

II.- ANTECEDENTES GENERALES

EL MENSAJE

1) La Política Habitacional del Estado

i) Década de 1960

En la primera parte, el mensaje efectúa una reseña de la legislación sobre vivienda desde 1960, señalando que a comienzos de esa década existían en el país, a lo menos, 28 instituciones dependientes de otros tantos ministerios, que intervenían en asuntos de vivienda, urbanización y equipamiento. El gobierno de la época decidió entonces instaurar una política sobre la materia aplicable a todo el país y reorganizar la institucionalidad del sector, creando al efecto el año 1965, mediante la ley N° 16.391, el ministerio de Vivienda y Urbanismo, y otros organismos, como la Corporación de Servicios Habitacionales (Corhabit) y la Corporación de Mejoramiento Urbano (Cormu).

La labor del ministerio de Vivienda y Urbanismo se orientó entonces, fundamentalmente, a planificar, formular, implementar y controlar la aplicación de políticas y normativas habitacionales y urbanas, que incentivaran la construcción de viviendas, barrios y ciudades integradas, seguras y sustentables, principalmente para los sectores más vulnerables.

Institucionalmente, las corporaciones se crearon con la máxima autonomía posible, al darles el estatus jurídico de servicios del Estado con personalidad jurídica de derecho público y patrimonio distinto del

fisco, de duración indefinida y que se relacionarían con el gobierno a través del ministerio de Vivienda y Urbanismo.

ii) Décadas de 1970 y 1980

Con posterioridad, en la década de 1970, se cambiaron la estructura y las atribuciones del ministerio y las corporaciones. Así, mediante el decreto ley N° 575, de 1974, del ministerio del Interior, se estableció que los ministerios se desconcentrarían territorialmente mediante secretarías regionales ministeriales (Seremías), a las que les correspondería ejecutar las políticas regionales y coordinar la labor de los servicios de su sector, de acuerdo a las instrucciones del intendente regional y con las normas técnicas de los respectivos ministerios.

En armonía con lo anterior, a través del decreto ley N° 1.305, de 1976, se reestructuró el ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), desconcentrándose a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales, fijándose las funciones y atribuciones que corresponden a esta Secretaría de Estado y a los nuevos servicios que se relacion con el gobierno a través del Minvu.

El citado decreto ley N°1.305 estableció que las Secretarías Regionales Ministeriales y Metropolitana tendrían como misión concretar la política nacional de vivienda y urbanismo en su área territorial respectiva, para lo cual realizarían actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de dicha política. Al mismo tiempo, se fusionaron las cuatro corporaciones existentes: Corporación de Servicios Habitacionales (Corhabit), de Mejoramiento Urbano (Cormu), de la Vivienda (Corvi) y de Obras Urbanas (Cou), estableciéndose un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (Serviu) en cada una de las regiones.

Los Serviu regionales, de acuerdo al mismo decreto ley, tendrían el carácter de instituciones autónomas del Estado y se relacionarían con el gobierno a través del ministerio de Vivienda y Urbanismo, dotándolos con personalidad jurídica de derecho público y patrimonio distinto del fisco, de duración indefinida y ejecutores de las políticas, planes y programas del ministerio.

Durante la década de 1970, la política habitacional estuvo estructurada básicamente en torno al Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (Sinap), que atendía a los sectores medios y altos, y el ministerio de Vivienda, que se ocupaba de los sectores de ingresos bajos. Con la desaparición del Sinap, la situación cambió sustancialmente, ya que el Estado abandonó la labor de financiamiento y construcción de viviendas permanentes, para concentrarse en el subsidio habitacional y las viviendas sociales. En otros términos, la construcción y el financiamiento de viviendas quedarían a cargo del sector privado y el Estado sólo actuaría como facilitador.

Sin embargo, el Estado debió asumir un papel más activo que el previsto originalmente, cuando quedó de manifiesto que las empresas constructoras y los bancos no se interesaban por edificar y

financiar viviendas económicas. Así, el Minvu pasó a contratar directamente con empresas privadas la construcción de viviendas de bajo costo, para distribuirlas entre los beneficiarios inscritos en una lista nacional. El gobierno tuvo que otorgar en forma directa los préstamos suplementarios que necesitaban los beneficiarios de bajos ingresos para pagar las viviendas, toda vez que los bancos no se interesaron en financiar estos préstamos.

Por otro lado, una de las principales reformas del período, específicamente a partir de 1978, fue el cambio de subsidio a la oferta por el mecanismo de subsidio a la demanda. En efecto, en 1978 se crearon los subsidios habitacionales a la demanda. Este nuevo sistema supone que el individuo es el responsable directo para alcanzar la solución a su problema habitacional. Junto al subsidio otorgado por el Estado, al beneficiario se le exige un esfuerzo previo, reflejado en un ahorro inicial mínimo necesario para optar al subsidio, el cual, sumado al crédito hipotecario, le permite completar el precio de la vivienda.

En la década de 1980 se desarrollaron varios programas habitacionales basados en el esquema de subsidio a la demanda, como por ejemplo el Subsidio Rural (1986), el Programa Especial para Trabajadores, PET (1985) y el Subsidio Unificado (1984). Este último año se creó también el Programa de Vivienda Básica (PVP), destinado a atender la marginalidad habitacional.

iii) Desde 1990 a la fecha

Durante la década de 1990 se realizaron mejoramientos para ampliar la red de acceso a los programas habitacionales, a la vez que se dio un impulso a la descentralización para asignar de mejor manera los recursos habitacionales. También se introdujeron cambios al sistema de financiamiento, con una significativa ampliación del subsidio a la demanda, bajo un esquema que permitía desarrollar la orientación hacia los sectores de menores ingresos y la conformación de una red de programas de vivienda y desarrollo urbano. Durante esos años el Estado implementó una gran variedad de programas habitacionales para atender a los sectores vulnerables, tales como el Programa de Mejoramiento de Barrios del ministerio del Interior, el Programa de Vivienda Progresiva Privada, el Programa de Vivienda Básica y el Subsidio de Atención al Sector Rural. Estos programas fueron complementados por acciones dirigidas a sectores medios, como el Programa Especial para Trabajadores, PET; y el Sistema de Subsidio Unificado.

El año 2006 el Minvu impulsó una Nueva Política Habitacional, destinada a lograr avances sustantivos en cuanto al mejoramiento de la vivienda y la integración social, para disminuir drásticamente el déficit habitacional de los sectores más vulnerables de la población, aumentar la superficie de las viviendas y continuar prestando ayuda a los sectores medios que necesitan el apoyo del Estado para alcanzar su vivienda propia.

En esa época se consolidó el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), distinguiendo entre el FSV I, dirigido a prestar atención habitacional a familias que viven en condiciones de pobreza o indigencia, de acuerdo a la Ficha CAS, en el que el Minvu participa otorgando subsidios habitacionales para su financiamiento y, en el caso de proyectos de construcción, efectuando, además, la inspección técnica de obras, o contratándola por su cuenta y cargo; y el FSV II, destinado preferentemente a la atención habitacional de las familias comprendidas dentro del 40% de los hogares con mayor vulnerabilidad, esto es, los que no califican bajo la línea de pobreza, pero debido a su fragilidad económica e inestabilidad laboral tienen dificultades para obtener crédito hipotecario, por lo cual dicho subsidio les permite obtener una casa sin deuda. El año 2010, a través del decreto supremo N°104, de Vivienda y Urbanismo, se incorporó la obligación, para el beneficiario y su grupo familiar, de habitar personalmente la vivienda, gravándose esta con hipoteca, prohibición de enajenar y de celebrar acto o contrato alguno que importe la cesión del uso y goce de la misma, a título gratuito u oneroso.

Posteriormente, en 2012 se publicó el decreto supremo N° 49, de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y que sucede y complementa al Fondo Solidario de Vivienda (FSV), el cual está enfocado en la entrega de beneficios a las familias vulnerables, a través de un nuevo subsidio que permite obtener o construir viviendas sin deuda, nuevas o usadas.

2) Fundamentos del proyecto de ley

El mensaje reconoce que el sistema de subsidio habitacional, en cualquiera de sus modalidades, ha sido un factor determinante en la política habitacional del Minvu en las últimas décadas, permitiendo al Estado abandonar las labores de financiamiento y construcción de viviendas permanentes, para concentrarse en un rol de facilitador en la obtención de viviendas sociales, mediante la entrega de un apoyo económico individual, denominado subsidio habitacional. Este se complementa con otros subsidios indirectos que se otorgan al beneficiario, como el subsidio implícito y de originación, el subsidio destinado al pago de la prima del seguro de desempleo o de incapacidad temporal, cuando corresponda, y el subsidio para asesoría social o asistencia técnica.

Como contraprestación a esta ayuda estatal gratuita, la vivienda que se construye o adquiere debe ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o los miembros de su grupo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante cinco años contados desde la entrega material. Asimismo, durante el plazo de cinco años el beneficiario no puede gravar ni enajenar la vivienda, ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin autorización escrita del Serviu. Para ello, el Serviu puede realizar las acciones que correspondan, destinadas a supervisar el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones referidas, las que deben inscribirse en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces

competente. Con dicha finalidad, el Serviu ha implementado un sistema de control del cumplimiento de las referidas obligaciones y prohibiciones. Una vez transcurrido el plazo referido, contado desde la inscripción, se procede al alzamiento de las prohibiciones, bastando el solo requerimiento del interesado. Con todo, en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien lo suceda en sus derechos, el Serviu puede autorizar la enajenación, el gravamen o la cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las mencionadas prohibiciones, conforme al citado decreto supremo N°49, de 2012, del Minvu.

Por su parte, el decreto supremo N° 174, de 2006, de Vivienda y Urbanismo, señala que la infracción por parte del beneficiario de cualquiera de las obligaciones antes indicadas, faculta al Serviu para exigir la restitución de la totalidad de los dineros recibidos por concepto de subsidio, al valor de la unidad de fomento vigente a la fecha de la restitución.

No obstante las obligaciones y prohibiciones consignadas se ha podido constar, a través de denuncias de particulares, controles de ocupación efectuados por los Serviu y avisos a diversos medios de comunicación, que un gran número de beneficiarios no da cumplimiento a la obligación de ocupar personalmente la vivienda, incluyendo a su grupo familiar, encontrándose aquella desocupada u ocupada por personas distintas a los beneficiarios del subsidio estatal. Se ha dado incluso el caso de sectores costeros donde los propietarios arriendan las viviendas subsidiadas durante el verano o fines de semana, a turistas o veraneantes, desvirtuándose totalmente el propósito del subsidio en comento, esto es, contribuir a la obtención de una vivienda económica definitiva para familias que han asegurado tener graves problemas de carencia habitacional.

Lo anterior determinó que el subsecretario de Vivienda y Urbanismo, mediante oficio N° 244, de 12 de abril de 2012, instruyera a los Serviu regionales para que, en el ejercicio de sus facultades, iniciaran acciones judiciales destinadas a obtener la devolución del subsidio habitacional por parte de los beneficiarios infractores.

Vinculado a lo anterior, el mensaje subraya que desde hace algunos años ha sido una preocupación constante del Minvu levantar catastros a nivel nacional, con el objetivo de disponer de información actualizada acerca de la situación de ocupación de las viviendas. Así, se determinó a diciembre de 2011 un total de 3.857 viviendas no ocupadas por sus beneficiarios, abordando en la actualidad dicha problemática con la contratación de un estudio a nivel nacional sobre la desocupación y mal uso de viviendas subsidiadas.

Lo anterior se ha traducido en la interposición, por parte de los Serviu, de distintas acciones tendientes a la recuperación del subsidio entregado al propietario, y no necesariamente a la restitución del inmueble, lo que debiera ocurrir para dar una solución habitacional a otras familias que sí necesitan acceder a su vivienda definitiva, que es el objetivo y el espíritu de la normativa sobre la materia.

La diversidad de acciones deducidas obedece fundamentalmente a que en los respectivos reglamentos de los Programas de Subsidio Habitacional no se contempló una fórmula única para demandar la restitución del beneficio. De hecho, el ministerio y los Serviu no son acreedores hipotecarios de los beneficiarios, como sí lo son los bancos que otorgan créditos hipotecarios que sirven de complemento al subsidio y al ahorro para la adquisición de una vivienda.

De ahí surge la necesidad de legislar sobre la materia, en términos de establecer que el subsidio, en caso de incumplimiento del beneficiario, sea considerado un crédito, vinculando además dicha infracción a un procedimiento judicial que contemple las acciones adecuadas y otorgue a las entidades demandantes el derecho a concurrir de manera preferente en la adjudicación de la vivienda, a fin de recuperar el monto total del subsidio aplicado en la compraventa del inmueble y poder reasignar dicha vivienda a quien efectivamente cumpla con los requisitos para obtenerla.

III.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN GENERAL

Durante el estudio en general de esta iniciativa, la Comisión contó con la asistencia y participación de las siguientes autoridades y particulares, cuyas exposiciones pasan a sintetizarse:

1) Señor Francisco Irarrázabal, subsecretario de Vivienda y Urbanismo

El señor subsecretario destacó que, según el estudio encargado a la empresa Dictuc sobre la situación a nivel nacional de las viviendas sociales desocupadas, el 9,5% de aquellas presenta una ocupación irregular y, por ende, son susceptibles de ser reasignadas a otras familias. Sin embargo, el procedimiento actual para tal efecto es complejo, pese a los perfeccionamientos introducidos al sistema. Al respecto, cabe recalcar que, según la modificación incorporada en 2010 al Fondo Solidario de Vivienda, se exige a los beneficiarios de subsidios habitar la vivienda asignada por un plazo de 5 años, contado desde la entrega material. También se incluyó en esa modificación la prohibición de enajenar o celebrar actos que importen la cesión del uso o goce de la vivienda; la constitución de hipoteca de primer grado a favor del Serviu para asegurar el cumplimiento de la obligación precedente; y la declaración jurada del postulante sobre condición de vulnerabilidad, en cuanto a la necesidad del subsidio y la identificación del grupo familiar.

Pese a lo anterior, que indudablemente representó un avance, existe la dificultad práctica de ejecutar la hipoteca en comento, pues no está asociada a un crédito ni a un juicio hipotecario. Por lo tanto, la única vía judicial para obtener la restitución del subsidio es a través de un juicio ordinario, y en tal virtud se instruyó a los Serviu para iniciar los juicios correspondientes. Actualmente se sustancian unos 320 procesos de esta

naturaleza, y sólo en una minoría (3 casos) el Serviu ha obtenido una sentencia favorable. Cabe agregar que algunos Serviu también han demandado la restitución por la vía ejecutiva, con resultados disímiles.

Enfatizó que el proyecto es flexible y garantista, en cuanto permite en ciertos casos que la vivienda permanezca desocupada, al menos de forma temporal, aduciendo causales como la hospitalización del beneficiario o el hecho de encontrarse este cumpliendo una condena.

Conforme a la situación expuesta, el proyecto de ley pretende, mediante un juicio de rápida tramitación, obtener la devolución de la vivienda asignada en el evento de infracción de los objetivos del otorgamiento del subsidio, para reasignar la unidad a quien cumpla con los requisitos. Para la consecución de lo anterior se proponen las siguientes medidas: 1) Se incorporan dos nuevos títulos ejecutivos, que son los siguientes: -La escritura pública de la primera inscripción de la propiedad, con la certificación de incumplimiento de la obligación de habitar la vivienda por al menos 5 años; y -La escritura pública con la sentencia condenatoria firme por el delito de fraude al fisco (artículo 470 N°8 del Código Penal); 2) Se constituye al Serviu como adjudicatario preferente en la primera subasta de la vivienda respectiva, es decir, cuando no concurren otros interesados, o bien sus ofertas no superan el valor de tasación del inmueble; 3) Se reduce de 6 meses a 90 días el plazo de restitución de la vivienda.

Sobre el proceso de certificación de incumplimiento de la obligación de morar en la vivienda, explicó que se contemplan 3 visitas, no pudiendo mediar menos de cinco días entre cada una de ellas, y dentro de un lapso total de dos meses. El proceso se inicia únicamente cuando en ninguna de las visitas ha podido constatarse la presencia de moradores.

Una vez concluida su exposición, y respondiendo a inquietudes de algunos miembros de la Comisión, precisó que el incumplimiento de la obligación de habitar la vivienda por parte del beneficiario comprende situaciones como el arrendamiento y el comodato de aquella. Agregó que el proyecto va a permitir recuperar un gran número de viviendas que en la actualidad están abandonadas o son ocupadas de manera irregular. Sobre la alternativa de no inscribir las viviendas desde el momento mismo de la entrega material, sino con posterioridad, afirmó que ello presenta varios inconvenientes, entre ellos el cobro de las cuentas asociadas a servicios domiciliarios. A juicio del ministerio, lo fundamental es asignar correctamente el inmueble desde el comienzo y se han tomado medidas en ese sentido. También se está procurando evitar asignar más de una vivienda a una misma familia, que es un problema que se presenta con cierta frecuencia. Por último, otra preocupación de las autoridades es adjudicar la vivienda en el lugar donde realmente la necesita la familia postulante.

2) Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Rodrigo Pérez

El señor ministro intervino en una sesión posterior a la presentación del proyecto que realizó el subsecretario de la Cartera, razón

por la cual se circunscribió a complementar o destacar algunas ideas del mensaje, como pasa a exponerse.

En primer lugar, señaló que el proyecto de ley se enmarca en un trabajo que viene haciendo desde hace tiempo el ministerio sobre la materia. En efecto, se llevaron a cabo tres catastros, encuestándose a los moradores de más de 87 mil viviendas, comprobándose entre un 4 y un 5% de casas desocupadas. En esos catastros se detectaron las causas de la ocupación irregular o desocupación. Ya antes del envío del presente proyecto al Parlamento se procuró resolver o, al menos, mitigar el problema generado por las viviendas desocupadas u ocupadas irregularmente, a través de modificaciones reglamentarias, específicamente los decretos N°174 y N°49, y de inspecciones o fiscalizaciones in situ, por parte de los Serviu. También se iniciaron acciones legales contra los infractores. El proyecto refuerza esta política, creando dos títulos ejecutivos que facilitan la recuperación de las viviendas que se hallan en alguno de los supuestos indicados. Agregó que el estudio que hizo la empresa Dictuc sobre las causas del abandono u ocupación anómala es muy revelador. A juicio del Ejecutivo, el proyecto de ley “ataca” al menos dos aspectos relacionados con esta temática, que son la vulnerabilidad del sistema de asignación de viviendas y la rentabilidad que algunos han procurado obtener de las viviendas adjudicadas. No obstante, reconoció que el proceso de selección nunca va a ser perfecto. Sobre el tópico de la rentabilidad, el proyecto contempla una sanción penal, por fraude al fisco. De esta forma, los potenciales infractores percibirán el costo que implica transgredir la ley. Respecto al tiempo de espera en la entrega de las viviendas y su incidencia en el problema que se busca subsanar, admitió que indudablemente en algunos casos se ha dado ese inconveniente. En tal virtud se han tomado medidas, con lo cual estiman que se van a acortar significativamente los plazos de postulación y, consecuentemente, se asignarán de mejor modo los recursos. Por último, en lo que se refiere al tamaño de las viviendas y la lejanía de los servicios, también mencionados como factores con incidencia en la desocupación y ocupación irregular, indicó que se trata de aspectos muy complejos, que no se pueden resolver sino a través de políticas de largo plazo.

3) Señor Pablo Sepúlveda, asesor legal del ministerio de Vivienda y Urbanismo

Se refirió a algunos aspectos jurídicos del proyecto. En primer lugar, explicó que para recuperar la vivienda en caso de desocupación o de fraude al fisco (artículo 470 N°8 del Código Penal), es necesaria una transferencia forzada, a través del remate. No cabe, pues, la confiscación u otra medida de la autoridad. Por otro lado, admitió que en el ministerio se analizó la posibilidad de adjudicar las viviendas bajo alguna condición (suspensiva o resolutoria), pero finalmente ello fue descartado. También se desechó la idea de imponer al beneficiario de la vivienda la carga de la prueba en cuanto a la habitabilidad del inmueble, por estimarse que atentaría contra el carácter garantista del sistema. Por último, sostuvo que, en el caso de que el remate genere una plusvalía, ella no debería entregarse al beneficiario del subsidio.

4) Señor Daniel Johnson, director del Serviu Metropolitano

Indicó que, según los antecedentes de esa repartición, en la región Metropolitana habría alrededor de un 10% de viviendas desocupadas u ocupadas irregularmente. Fruto de la fiscalización ejercida por un equipo del Serviu a partir de junio de 2012, y que comprende un universo de 1.750 unidades (63 proyectos), se iniciaron 86 procesos criminales por fraude al fisco. Respecto al proyecto de ley, subrayó que un aspecto muy importante del mismo radica en que soluciona algunos inconvenientes que se han detectado y, específicamente, norma la forma en que han de constituirse las pruebas para definir cuándo debe entenderse deshabitada una vivienda. Otro punto significativo del proyecto es que facilita la restitución de la vivienda cuando corresponde, para poder reasignarla lo más pronto posible a una familia que la requiere. Cabe precisar al respecto que hoy día tiende a recuperarse el monto del subsidio, pero no la vivienda.

5) Señores Felipe Bahamondes y José Monardes, gerente general y sociólogo, respectivamente, de la empresa consultora Dictuc

El objetivo del estudio realizado por la firma Dictuc fue determinar la magnitud de la desocupación y la ocupación inadecuada de viviendas sociales entre 2007 y 2010, y las causales de ello. La metodología empleada consistió en un muestreo aleatorio, a nivel nacional, procurando resguardar el principio de proporcionalidad, esto es, encuestando más hogares en la región Metropolitana que en otras regiones del país. Se detectó que, tratándose de viviendas construidas (es decir, usadas), las ocupadas irregularmente alcanzaban al 8,8%, y las desocupadas al 1,3% (10,1% en total); mientras que en las viviendas nuevas los guarismos son 7,4% y 1,6%, en el mismo orden. En un análisis más pormenorizado, uno de los datos más interesantes del resultado del estudio es que las regiones de O ´Higgins y del Maule son las que tienen las tasas más altas de desocupación y ocupación irregular, una de cuyas causas es la vulnerabilidad del sistema de selección de los postulantes, esto es, que se beneficia a familias que no lo necesitan, o bien son menos prioritarias que otras (los denominados “falsos” pobres). También influyen, en una u otra situación, el tamaño de la vivienda, el tiempo de entrega de la misma, la rentabilidad que esta puede brindar eventualmente, a través del arriendo (caso de las regiones de Antofagasta y Valparaíso, por ejemplo), y la lejanía del conjunto habitacional en relación con los lugares donde se encuentran servicios como educación, salud, etc., pudiendo citarse en esta última situación las viviendas construidas en la localidad de Alerce, al norte de Puerto Montt.

Un resumen del informe elaborado por la referida empresa se acompaña en calidad de anexo.

****

En el marco de la discusión general, la mayoría de los miembros de la Comisión valoró la iniciativa legal en informe.

El **diputado señor León** respaldó el proyecto, argumentando que en varias oportunidades ha escuchado reclamos por viviendas sociales desocupadas o arrendadas, situación esta última que revela que hay personas que han obtenido subsidio habitacional, no necesitándolo, en desmedro de quienes sí requieren una vivienda. A su juicio, el proyecto debería ser aun más estricto en la materia, invirtiendo el peso de la prueba, es decir, exigiendo al beneficiario que demuestre que habita la vivienda que se adjudicó. Agregó que al final de la administración de la ex Presidenta Bachelet se planteó la necesidad de avanzar en la dirección indicada, para poner coto a los abusos.

A su vez, la **diputada señora Pascal** reconoció que es necesario legislar en la materia, aunque matizó que existen distintas alternativas para recuperar las viviendas ocupadas ilegalmente. Recordó, acerca de este tópico, que en la administración del ex Presidente Eduardo Frei se instauró la política de efectuar la inscripción de las viviendas sociales recién a los seis meses desde que eran habitadas, como una manera de verificar que en ellas había efectivamente moradores. Ese modus operandi cambió durante el mandato del ex Presidente Ricardo Lagos. Acotó que, tratándose de las viviendas desocupadas u ocupadas irregularmente que se recuperen, debe tenerse especial cuidado en revisar las listas de espera, de modo de dar prioridad a los que habitan en la zona respectiva y no traer familias afuerinas. Además, hay que tener sensibilidad para atender los casos especiales, como de quienes no pueden ocupar la casa que se les asignó, debido a trabajos esporádicos en lugares alejados. Finalmente, indicó que la experiencia demuestra que, después de varios años de uso (10 o más), las viviendas suelen quedar abandonadas, porque ha disminuido significativamente su valor, convirtiéndose en focos de delincuencia. El proyecto de ley debería hacerse cargo de este tema.

Por su parte, el **diputado señor Browne** dijo que el proyecto de ley es positivo, porque es de justicia que cuando el Estado otorga un beneficio, en este caso una vivienda, el goce del mismo recaiga únicamente en el asignatario, y no en un tercero. Respecto a la forma de comprobar la habitabilidad de la vivienda adjudicada, sostuvo que la modalidad que se aplicó durante algún tiempo, consistente en los “6 meses a prueba”, es discutible, porque pone en tela de juicio la buena fe de las personas. Por último, destacó que el proyecto contempla un mecanismo para verificar cuándo una vivienda está desocupada, lo que no difícil constatar en situ, por diversas circunstancias (falta de consumo de servicios básicos, como luz y agua, por ejemplo).

El **diputado señor Gutiérrez (don Romilio)** afirmó que el proyecto del Ejecutivo viene a resolver un problema grave en cuanto al uso de las viviendas sociales. En efecto, ha ocurrido que al entregarse conjuntos habitacionales, como ha sucedido en su distrito, se ha constatado que algunos de los beneficiarios no necesitaban o no reunían los requisitos para

que les adjudicaran viviendas. Si bien, como indicó, la iniciativa del Ejecutivo apunta en la dirección correcta, deberían explorarse otras alternativas, distintas de la sanción, para verificar el cumplimiento de los requisitos legales, pues ocurre con alguna frecuencia que el beneficiario de la vivienda tiene motivos justificados para no ocuparla temporalmente.

A su turno, la **diputada señora Nogueira** elogió el proyecto de ley, pues corrige una injusticia y sanciona a quienes han abusado del sistema que nos rige en materia de ocupación de viviendas sociales, a la vez que da esperanza a las familias que legítimamente optan a una solución habitacional. No obstante, y tal como lo han planteado otros parlamentarios, es necesario contemplar situaciones de excepción que justifican ser beneficiario sin ocupar la vivienda, al menos transitoriamente. En otro plano, manifestó que el proyecto debería perfeccionarse en lo que concierne al tema de la subasta de las viviendas, en términos de que en esa situación el Serviu sea el único adjudicatario, para que pueda reasignar las unidades a adultos mayores o darles un destino de beneficencia social. Así, se evitaría que particulares o incluso comités de viviendas participen en la subasta con el solo fin de lucrar.

Por su lado, el **diputado señor Latorre** expresó que con motivo de la fiscalización que han estado ejerciendo los funcionarios del ministerio de Vivienda para verificar la habitabilidad de las viviendas sociales asignadas, se han cometido arbitrariedades e incluso atropellos de los derechos de los ciudadanos. Es lo que ha ocurrido, por ejemplo, en la villa Don Horacio, de la comuna de Santa Cruz, región de O´Higgins. Lamentablemente, la autoridad no ha tomado en cuenta que en muchos casos las viviendas no están ocupadas, debido a que los asignatarios de las mismas son trabajadores agrícolas que por motivos estrictamente laborales han debido cambiar de domicilio.

****

Puesto en votación general el proyecto, fue aprobado por asentimiento unánime, según consta en el capítulo de las constancias reglamentarias previas.

IV.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR

El proyecto de ley en análisis consta de un solo artículo, subdividido en 20 numerales, que fueron objeto, por parte de la Comisión, del tratamiento que se indica a continuación:

Artículo único

Introduce varias modificaciones en la ley N° 17.635, que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de Obras Urbanas.

N°1

Su texto es el siguiente:

“1) Agrégase en el artículo 1°, a continuación de la letra c), los siguientes incisos:

“Podrá además impetrar dicha acción, para la restitución del subsidio, si el beneficiario de un programa que permita la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda incurriere en alguna de las siguientes situaciones:

i) Ser condenado por el delito contemplado en el artículo 470, N°8 del Código Penal, cuando éste se refiera a la obtención de un subsidio habitacional.

ii) No habitarla personalmente él o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar declarado al momento de la postulación al respectivo subsidio habitacional por al menos cinco años contados desde su tradición o no darle un uso principalmente habitacional.

Para los efectos descritos en la letra precedente, se entenderá incurrir en la causal antes indicada, cuando la vivienda se encuentre sin moradores; cuando se encuentre ocupada de manera habitual, exclusiva y a cualquier título por moradores que no sean miembros del grupo familiar declarado por el beneficiario al momento de la postulación o cuando la vivienda se destine a un uso no habitacional, comprendiéndose dentro de esta circunstancia, su uso exclusivo como sede o recinto que acoja actividades comunitarias, local comercial, o algún otro uso que reporte beneficio pecuniario distinto a los fines para los cuales fue otorgado el subsidio.

Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, a solicitud del beneficiario o de quien le suceda en sus derechos, se deberán autorizar excepciones a las obligaciones establecidas en la letra ii) precedente.

Para tal efecto, constituirán excepciones a tales obligaciones, que el beneficiario o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar, que deba habitar la vivienda o hacer uso de ella, se encuentre realizando trabajos transitorios en otra localidad; hospitalizado; cumpliendo

una pena privativa de libertad; o cuidando a un familiar cercano hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive, entre otras.

Ingresada la solicitud de autorización, el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá pronunciarse dentro de un plazo de 15 días hábiles. Si transcurrido dicho plazo no hubiese pronunciamiento, se entenderá que la autorización ha sido otorgada. No podrán iniciarse los procedimientos de certificación, ni de embargo, que contempla la presente ley, mientras se encuentre pendiente la autorización.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la solicitud de autorización podrá interponerse una vez iniciado cualquiera de los referidos procedimientos. En este último caso, el Servicio, o en su defecto el aparente o presunto infractor, deberá solicitar la suspensión del mismo, pudiendo solo reiniciarse una vez resuelta la petición de este último.

Si una vez iniciado el procedimiento de ejecución se otorga y acompaña la autorización, deberá dictarse sentencia absolutoria.

El beneficiario infractor se entenderá deudor del monto del subsidio otorgado y el Servicio, a su vez, acreedor del mismo.”.”.

****

El nuevo inciso segundo propuesto incorporar al artículo 1° de la ley en referencia fue objeto de una indicación de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Browne, Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre, Salaberry y Velásquez, que sustituye la voz “impetrar” por “interponer”.

A su vez, el nuevo inciso cuarto propuesto incorporar al artículo 1° de la ley en referencia fue objeto de una indicación suscrita por los mismos diputados, que reemplaza la expresión “se deberán autorizar excepciones a” por “aquel deberá autorizar la exención a”.

Finalmente, el nuevo inciso quinto que se propone agregar al artículo 1° de la ley recibió una indicación de los diputados antes individualizados, que sustituye el vocablo “excepciones” por la expresión “causales de exención”.

La Comisión aprobó por unanimidad el numeral 1), conjuntamente, y por análoga votación, con las indicaciones recaídas en los nuevos incisos segundo, cuarto y quinto del artículo 1° de la ley. Participaron en la votación la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°2

El numeral 2) señala lo siguiente:

“2) Reemplázase en la letra b) del artículo 3° la expresión “que contenga la nómina”, por “que contengan los títulos ejecutivos”.”.

El numeral 2) fue aprobado por asentimiento unánime, con los votos de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°3

El texto del numeral 3) es el que se consigna a continuación:

“3) Modifícase el artículo 4° del siguiente modo:

a) Reemplázase en su inciso segundo la expresión “La nómina podrá contener”, por, “Los títulos ejecutivos podrán contener”.

b) Intercálase a continuación de su inciso segundo, los siguientes incisos:

“Constituirán título ejecutivo, para los casos contemplados en la letra i) del artículo primero de la presente ley, la sentencia firme y ejecutoriada que condene al beneficiario del subsidio, junto con la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad al artículo 68 de la ley N° 14.171, según correspondiere, en el que conste la aplicación del subsidio al pago de la vivienda.

Tratándose del incumplimiento descrito en la letra ii) del artículo primero de la presente ley, constituirán título ejecutivo la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad al artículo 68 de la ley N° 14.171, según correspondiere, en el que conste la aplicación del subsidio al pago de la vivienda, junto con el certificado al que se refiere el inciso siguiente de este artículo.

Se certificará el incumplimiento de la obligación a que se refiere la letra ii) del artículo 1° de la presente ley indistintamente por un Ministro de Fe especialmente designado para estos efectos por el Servicio, por un Notario Público o por un Oficial del Registro Civil, a través de tres visitas a la vivienda adquirida o construida con aplicación de subsidio, en días diferentes, mediando entre ellas a lo menos cinco días hábiles en un período que no podrá ser inferior a dos meses.

En cada visita practicada se entregará un aviso en el que se indicará el nombre de la persona que debe dar cumplimiento a las mencionadas obligaciones, así como el derecho que le asiste de solicitar la autorización establecida en el artículo 1° de esta ley.

Este aviso se entregará a cualquier persona adulta que se encuentre en la morada y si nadie hay allí, se fijará en la puerta.

Acreditado el incumplimiento en las tres visitas el ministro de fe respectivo emitirá el correspondiente certificado.

En ningún caso podrá certificarse el incumplimiento estando pendiente de resolución la solicitud de autorización.

En todo caso previo al inicio del procedimiento de certificación, el ministro de fe deberá solicitar al director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, un certificado en el que conste que no existen solicitudes de autorización, pendientes de conocimiento y resolución.”.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el numeral 3), con los votos de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°4

Señala textualmente:

“4) Modifícase el artículo 5° del siguiente modo:

a) Reemplázase en su inciso primero la expresión “la nómina”, por, “el título ejecutivo”.

b) Reemplázase en su inciso tercero la expresión “la nómina respectiva, sin perjuicio de la facultad del Servicio demandante de excluir de ella, en cualquier estado de la causa, a determinados deudores.”, por, “el título ejecutivo respectivo, sin perjuicio de la facultad del Servicio demandante de excluir de ella, en cualquier estado de la causa, a determinados deudores, cuando se trate de una nómina.”.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el numeral 4), con los votos de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°5

Dice lo siguiente:

“5) Derógase el artículo 6°.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el numeral 5), con los votos de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°6

Su tenor literal es el que sigue:

“6) Reemplázase en el inciso segundo del artículo 7° la expresión “la nómina”, por “el título ejecutivo”.”.

Este numeral fue objeto de una indicación sustitutiva de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Browne, Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre, Salaberry y Velásquez, **que tiene por finalidad agregar en el artículo 7° inciso segundo de la ley, a continuación del vocablo “nómina”, la expresión “o título ejecutivo”**.

La Comisión aprobó por asentimiento unánime la aludida indicación, con los votos de la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°7

El numeral 7) del artículo único dice lo siguiente:

“7) Reemplázase en el artículo 8° la expresión “a la nómina”, por “al título ejecutivo”.”.

El numeral supra recibió una indicación de idéntico tenor a la señalada precedentemente, esto es, agrega luego de la voz “nómina” la expresión “o título ejecutivo”, la cual fue aprobada con la misma votación.

N°8

Su tenor literal es el que pasa a reproducirse:

“8) Reemplázanse en los artículos 9 y 10 las expresiones “la nómina”, por, “el título ejecutivo”.”.

El numeral 8) fue objeto, asimismo, de una indicación de análogo alcance a las dos precedentes, que fue aprobada con la votación a que se hizo referencia.

Cabe hacer presente que, para un mejor ordenamiento, la modificación al artículo 10 de la ley se incluye en el

texto del proyecto en un numeral aparte (el 10), alterándose por ende la numeración de los que vienen a continuación.

N°9

Señala textualmente:

“9) Intercálase entre los artículos 9 y 10 el siguiente artículo 9 bis, nuevo:

“Artículo 9 bis.- Tratándose del requerimiento de pago de la obligación derivada de las infracciones contenidas en las letras i) y ii) del artículo primero de la presente ley, se efectuará conforme a las normas establecidas en artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, indicándose para estos efectos el día, hora y lugar para practicar el requerimiento. No concurriendo a esta citación el deudor, se hará inmediatamente y sin más trámite el embargo.”.”.

El numeral 9) fue aprobado por unanimidad, con los con los votos de la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°10 (pasa a ser 11)

Su texto es el siguiente:

“10) Reemplázanse en el artículo 11 las expresiones “departamento”, por “territorio jurisdiccional”.”.

La Comisión aprobó por asentimiento unánime la aludida indicación, con los votos de la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°11 (pasa a ser 12)

El numeral de la referencia establece lo siguiente:

“11) Reemplázase el artículo 12, por el siguiente:

“Artículo 12.- En estos juicios sólo podrán oponerse las siguientes excepciones:

1a.- La incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda;

2a.- El pago de la deuda;

3a.- La remisión por ley de la misma;

4a.- La existencia de plazo pendiente para el pago de ella, si procediere;

5a.- La prescripción de la deuda o sólo de la acción ejecutiva;

6a.- La de no empecer el título al ejecutado por error de hecho en la confección del título ejecutivo;

7a.- Que la certificación no se haya efectuado de conformidad al inciso quinto del artículo 4°, pero en ningún caso podrá discutirse la existencia de la obligación en virtud de la interposición de las excepciones 6ª y 7ª;

8a.- La transacción;

9ª.- La autorización otorgada por el Director del Servicio según lo dispuesto en el artículo 1°.

10a.- La cosa juzgada.

Para que sean admitidas a tramitación, las excepciones deberán fundarse en algún antecedente escrito o aparecer revestidas de fundamento plausible. Si no concurrieren estos requisitos, el tribunal las desechará de plano.

La prescripción de la acción ejecutiva correrá desde la fecha de vencimiento del plazo convencional que rija para el pago total de la obligación, desde la certificación practicada conforme al inciso quinto del artículo 4° o del que estableciere la ley.”.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el numeral en referencia, conjuntamente, y por análoga votación, con una indicación de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Browne, Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre, Salaberry y Velásquez, que agrega en el literal 6 del texto sustitutivo del artículo 12 de la ley, a continuación de la expresión “del título ejecutivo”, la frase “, si se trata de aquellos cuya confección corresponde al Servicio”. Participaron en la votación la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°12 (pasa a ser 13)

Dice así:

“12) Modifícase el artículo 14 del siguiente modo:

a) Suprímase en su inciso primero la expresión “, en cuaderno separado”.

b) Suprímase en su frase final la expresión “, si no hubiere hecho dicha designación.”.”.

La Comisión aprobó por asentimiento unánime el numeral de la referencia, con los votos de la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N° Nuevo (pasa a ser 14)

Este numeral, que obedece a una indicación de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Browne, Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre, Norambuena y Salaberry, incorpora el siguiente artículo 15 bis en la ley en referencia:

“Artículo 15 bis.- No se aplicará el procedimiento de remate establecido en los artículos 16 al 22 de la presente ley, tratándose de las acciones interpuestas en virtud de los títulos ejecutivos contemplados en los incisos tercero y cuarto del artículo cuarto.

En dichos casos, con el sólo mérito de la resolución que ordenó requerir de pago y proceder al embargo, o de la sentencia definitiva que falló las excepciones opuestas por el ejecutado, en su caso, el tribunal dispondrá la adjudicación de la propiedad embargada al Servicio de Vivienda y Urbanización correspondiente, para lo cual extenderá la respectiva escritura de adjudicación.

Para los efectos de este artículo, el valor de tasación del inmueble adjudicado será el equivalente al monto del subsidio otorgado, más aportes complementarios de otros organismos de la Administración del Estado, si los hubiere, restituyéndose el ahorro aportado por el beneficiario, si fuere el caso.

Si el ejecutado paga la deuda y las costas pendiente el plazo que fije el tribunal para extender la referida escritura, el que no podrá exceder de 45 días, se declarará sin efecto la adjudicación”.”.

La Comisión aprobó por asentimiento unánime el numeral de la referencia, con los votos de la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°13 (pasa a ser 15)

Este numeral señala lo siguiente:

“13) Modifícase el artículo 16 del siguiente modo:

a) Reemplázase en su inciso primero la expresión “de una nómina de los deudores que hasta entonces se encuentren morosos y contra”, por “del título ejecutivo que corresponda en contra de”.

b) Reemplázase en su inciso segundo “La nómina”, por, “El título ejecutivo”.

c) Reemplázase en su inciso tercero la expresión “en la nómina, que se decrete el remate de los inmuebles individualizados en la nómina”, por, “en el título ejecutivo, el que deberá corresponder al monto del subsidio más el ahorro que permitió la construcción o adquisición de la vivienda, que se decrete el remate de los inmuebles individualizados en el título ejecutivo”.”.

La Comisión aprobó por asentimiento unánime la modificación comprendida en la letra a) del numeral en referencia.

La letra b), por su parte, recibió una indicación sustitutiva, de idéntico tenor a la contenida en los numerales 6), 7), 8) y 10), suscrita por la diputada señora Nogueira y por los diputados señores Browne, Cardemil , Jarpa, Kort, Latorre, Salaberry y Velásquez, la cual fue aprobada por asentimiento unánime, con los votos de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

A su vez, la letra c) recibió una indicación de la diputada señora Nogueira y de los diputados señores Browne, Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre, Norambuena y Salaberry, aprobada también por unanimidad y por los mismos señores diputados, que suprime dicha letra.

N°14 (pasa a ser 16)

Estipula lo siguiente:

“14) Reemplázanse en el artículo 17 las expresiones “del departamento”, por, “de la provincia” y “cabecera de la provincia, si en aquél no lo hubiere”, por “capital regional, si en aquella no hubiere”.”.

El numeral supra fue aprobado por asentimiento unánime, conjuntamente, y por idéntica votación, con una indicación de

la diputada señora Nogueira y los diputados señores Browne, Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre, Salberry y Velásquez, que sustituye en el inciso primero del aludido artículo la oración “Si los bienes estuvieren ubicados en un departamento distinto de aquel en que se sigue el juicio, el remate se anunciará también en él”, por la siguiente: “Si los bienes estuvieren ubicados en una provincia distinta de aquella en que ser sigue el juicio, el remate se anunciará también en esta.”. Participaron en la votación la diputada señora Noguiera y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°15 (pasa a ser 17)

Su texto es el que sigue:

“15) Reemplázase en el artículo 18 la expresión “la nómina”, por, “el título ejecutivo”.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el referido numeral, con los votos de la diputada Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°16 (pasa a ser 18)

El numeral en referencia establece lo siguiente:

“16) Reemplázase el artículo 19 por el siguiente:

“Artículo 19.- Los postores concurrentes a la subasta realizarán sus posturas y si ninguna de las posturas supera el valor de tasación o si no concurriere ningún postor al remate, el Servicio ejecutante podrá adjudicarse en ese valor el inmueble preferentemente. En este caso el Servicio pagará el precio imputando a él, el monto del respectivo crédito, con reajustes y costas, consignando el saldo, y en cualquier caso, el ahorro aportado por el beneficiario al momento de la asignación del subsidio, si lo hubiere, en el tribunal, dentro del plazo que éste fije, que no podrá exceder de 45 días.

Si el Servicio no ejerciere el derecho preferente antes señalado porque las posturas superan el valor de tasación del inmueble, el postor que ofrezca el mayor valor en el remate podrá adjudicarse el inmueble, consignando en el tribunal el precio ofrecido, del que deberá pagarse al Servicio el monto correspondiente a su crédito, con costas y al beneficiario deberá restituírsele el ahorro aportado al momento de la asignación del subsidio, ambos debidamente reajustados, y el saldo, dentro del plazo que fije el tribunal, que no podrá exceder de 45 días. Si el ejecutado paga la deuda y las costas, pendiente el plazo, se declarará sin efecto la adjudicación.”.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el referido numeral, con los votos de la diputada Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°17 (pasa a ser 19)

Señala textualmente lo que sigue:

“17) Reemplázase en el artículo 23 el guarismo “seis”, por, “tres”.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el referido numeral, con los votos de la diputada Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°18 (pasa a ser 20)

Establece lo siguiente:

“18) Suprímase en el artículo 24 la expresión “, el que se concederá en el solo efecto devolutivo” y derógase el inciso tercero.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el referido numeral, con los votos de la diputada Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°19 (pasa a ser 21)

Su tenor literal es el siguiente:

“19) Reemplázase en el artículo 27 la expresión “de la instancia”, por, “del procedimiento”.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el referido numeral, con los votos de la diputada Nogueira y de los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

N°20 (pasa a ser 22)

Es del siguiente tenor:

“20) Agréganse los siguientes artículos 28 y 29, nuevos:

“Artículo 28.- Las viviendas que se adjudicare el Servicio en virtud de las disposiciones de la presente ley se pondrán a disposición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que éste, dentro de un plazo de 90 días las asigne a personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos,

fuerza mayor u otros debidamente calificadas por éste, así como para la atención de damnificados por sismos o catástrofes en zonas que el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declare como afectadas por tales catástrofes conforme a la ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el decreto supremo N° 104, de Interior, de 1977.

Artículo 29.- Las viviendas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán afectas a la prohibición de celebrar actos y contratos durante los plazos que se indiquen en los respectivos reglamentos que regulen dichos programas y deberán inscribirse en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.”.

El artículo 28 propuesto agregar por el numeral en referencia fue objeto de una indicación de la diputada señora Nogueira y los diputados señores Browne, Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre, Norambuena y Salaberry, que lo reemplaza por el siguiente texto:

“Artículo 28.- Las viviendas que se adjudicare el Servicio en virtud de las disposiciones de la presente ley se pondrán a disposición del ministerio de Vivienda y Urbanismo para que éste, dentro de un plazo de 90 días, las asigne a personas que se encuentren en situación de urgente necesidad habitacional, privilegiándose a aquellas familias que residen en la misma comuna en que se encuentren situadas las viviendas adjudicadas, así como aquellas que presenten una mayor antigüedad en la postulación a los programas habitacionales del ministerio. Esta asignación se publicará en un diario de circulación regional o comunal, para fines de publicidad.”.

La Comisión aprobó por unanimidad el numeral supra; conjuntamente, y por análoga votación, con la indicación de marras. Participaron en la votación la diputada señora Nogueira y los diputados señores Cardemil, Jarpa, Kort, Latorre y Velásquez.

V.- ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADOS POR LA COMISIÓN

En la situación antedicha se encuentra el artículo 28 que propone agregar en la ley N°17.635 el numeral 20 del artículo único del mensaje, y cuyo tenor es el siguiente:

“Artículo 28.- Las viviendas que se adjudicare el Servicio en virtud de las disposiciones de la presente ley se pondrán a disposición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que éste, dentro de

un plazo de 90 días las asigne a personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, fuerza mayor u otros debidamente calificadas por éste, así como para la atención de damnificados por sismos o catástrofes en zonas que el Ministerio del Interior y Seguridad Pública declare como afectadas por tales catástrofes conforme a la ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el decreto supremo N° 104, de Interior, de 1977.”.

VI.- INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES

No hay indicaciones que se encuentren en la situación descrita en el epígrafe.

****

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo Único: Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 17.635, que establece normas sobre cobro ejecutivo de créditos de la Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Corporación de Mejoramiento Urbano y Corporación de Obras Urbanas:

1) Agréganse en el artículo 1°, a continuación de la letra c), los siguientes incisos segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno, pasando el actual segundo a ser inciso décimo:

“Podrá además interponer dicha acción para la restitución del subsidio, si el beneficiario de un programa que permita la construcción o adquisición de una vivienda sin deuda incurriere en alguna de las siguientes situaciones:

i) Ser condenado por el delito contemplado en el artículo 470, N°8 del Código Penal, cuando este se refiera a la obtención de un subsidio habitacional.

ii) No habitarla personalmente él o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar declarado al momento de la postulación al

respectivo subsidio habitacional por al menos cinco años, contados desde su tradición, o no darle un uso principalmente habitacional.

Para los efectos descritos en la letra precedente, se entenderá incurrir en la causal antes indicada cuando la vivienda se encuentre sin moradores; cuando se encuentre ocupada de manera habitual, exclusiva y a cualquier título por moradores que no sean miembros del grupo familiar declarado por el beneficiario al momento de la postulación; o cuando la vivienda se destine a un uso no habitacional, comprendiéndose dentro de esta circunstancia su uso exclusivo como sede o recinto que acoja actividades comunitarias, local comercial, o algún otro uso que reporte beneficio pecuniario distinto a los fines para los cuales fue otorgado el subsidio.

Sólo en casos debidamente justificados, y por resolución fundada del Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, a solicitud del beneficiario o de quien le suceda en sus derechos, aquel deberá autorizar la exención a las obligaciones establecidas en la letra ii) precedente.

Para tal efecto, constituirán causales de exención a tales obligaciones la circunstancia de que el beneficiario, o uno cualquiera de los miembros de su grupo familiar, que deba habitar la vivienda o hacer uso de ella, se encuentre realizando trabajos transitorios en otra localidad; hospitalizado; cumpliendo una pena privativa de libertad; o cuidando a un familiar cercano hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad inclusive, entre otras.

Ingresada la solicitud de autorización, el Director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá pronunciarse dentro del plazo de 15 días hábiles. Si transcurrido dicho plazo no hubiese pronunciamiento, se entenderá que la autorización ha sido otorgada. No podrán iniciarse los procedimientos de certificación, ni de embargo, que contempla esta ley, mientras se encuentre pendiente la autorización.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la solicitud de autorización podrá interponerse una vez iniciado cualquiera de los referidos procedimientos. En este último caso, el Servicio, o en su defecto el aparente o presunto infractor, deberá solicitar la suspensión del mismo, pudiendo solo reiniciarse una vez resuelta la petición de este último.

Si una vez iniciado el procedimiento de ejecución se otorga y acompaña la autorización, deberá dictarse sentencia absolutoria.

El beneficiario infractor se entenderá deudor del monto del subsidio otorgado y el Servicio, a su vez, acreedor del mismo.”.

2) Reemplázase en la letra b) del artículo 3° la expresión “que contenga la nómina”, por “que contengan los títulos ejecutivos”.

3) Incorpóranse las siguientes enmiendas en el artículo 4°:

a) Reemplázase en su inciso segundo la expresión “La nómina podrá contener”, por “Los títulos ejecutivos podrán contener”.

b) Intercálanse, a continuación de su inciso segundo, los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo, pasando el actual tercero a ser undécimo:

“Constituirán título ejecutivo, para los casos contemplados en la letra i) del artículo primero de esta ley, la sentencia firme y ejecutoriada que condene al beneficiario del subsidio, junto con la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad al artículo 68 de la ley N° 14.171, según correspondiere, en el que conste la aplicación del subsidio al pago de la vivienda.

Tratándose del incumplimiento descrito en la letra ii) del artículo primero de esta ley, constituirán título ejecutivo la escritura pública o instrumento privado extendido de conformidad al artículo 68 de la ley N° 14.171, según correspondiere, en el que conste la aplicación del subsidio al pago de la vivienda, junto con el certificado al que se refiere el inciso siguiente de este artículo.

Se certificará el incumplimiento de la obligación a que se refiere la letra ii) del artículo 1° de esta ley indistintamente por un ministro de fe especialmente designado para estos efectos por el Servicio, por un notario público o por un oficial del registro civil, a través de tres visitas a la vivienda adquirida o construida con aplicación de subsidio, en días diferentes, mediando entre ellas a lo menos cinco días hábiles, en un período que no podrá ser inferior a dos meses.

En cada visita practicada se entregará un aviso en el que se indicará el nombre de la persona que debe dar cumplimiento a las mencionadas obligaciones, así como el derecho que le asiste de solicitar la autorización establecida en el artículo 1° de esta ley.

Este aviso se entregará a cualquier persona adulta que se encuentre en la morada y, si nadie hay allí, se fijará en la puerta.

Acreditado el incumplimiento en las tres visitas, el ministro de fe respectivo emitirá el correspondiente certificado.

En ningún caso podrá certificarse el incumplimiento estando pendiente de resolución la solicitud de autorización.

En todo caso, previo al inicio del procedimiento de certificación, el ministro de fe deberá solicitar al director del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo un certificado en el que conste que no existen solicitudes de autorización pendientes de conocimiento y resolución.”.

4) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 5°:

a) Reemplázase en su inciso primero la expresión “la nómina en que la funde, la” por “el título ejecutivo en que la funde, el”.

b) Sustitúyese en su inciso tercero la frase “la nómina respectiva, sin perjuicio de la facultad del Servicio demandante de excluir de ella, en cualquier estado de la causa, a determinados deudores.” Por la siguiente: “el título ejecutivo respectivo, sin perjuicio de la facultad del Servicio demandante de excluir de ella, en cualquier estado de la causa, a determinados deudores, cuando se trate de una nómina.”.

5) Suprímese el artículo 6°.

6) Agrégase en el inciso segundo del artículo 7°, a continuación del vocablo “nómina”, la expresión “o título ejecutivo”.

7) Agrégase en el artículo 8°, a continuación del vocablo “nómina”, la expresión “o título ejecutivo”.

8) Agrégase en el inciso primero del artículo 9°, a continuación del vocablo “nómina”, la expresión “o título ejecutivo”.

9) Intercálase, entre los artículos 9° y 10, el siguiente artículo 9° bis:

“Artículo 9° bis.- Tratándose del requerimiento de pago de la obligación derivada de las infracciones contenidas en las letras i) y ii) del artículo 1° de esta ley, se efectuará conforme a las normas establecidas en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, indicándose para estos efectos el día, hora y lugar para practicar el requerimiento. No concurriendo a esta citación el deudor, se hará inmediatamente y sin más trámite el embargo.”.

10) Agrégase en el inciso primero del artículo 10, a continuación del vocablo “nómina”, la expresión “o título ejecutivo”.

11) Sustitúyese en el artículo 11 el vocablo “departamento”, las dos veces que aparece, por la expresión “territorio jurisdiccional”.

12) Reemplázase el artículo 12 por el siguiente:

“Artículo 12.- En estos juicios sólo podrán oponerse las siguientes excepciones:

1a.- La incompetencia del tribunal ante quien se haya presentado la demanda;

2a.- El pago de la deuda;

3a.- La remisión por ley de la misma;

4a.- La existencia de plazo pendiente para el pago de ella, si procediere;

5a.- La prescripción de la deuda o sólo de la acción ejecutiva;

6a.- La de no empecer el título al ejecutado, por error de hecho en la confección del título ejecutivo, si se trata de aquellos cuya confección corresponde al Servicio;

7a.- Que la certificación no se haya efectuado de conformidad al inciso quinto del artículo 4°, pero en ningún caso podrá discutirse la existencia de la obligación en virtud de la interposición de las excepciones 6ª y 7ª;

8a.- La transacción;

9ª.- La autorización otorgada por el Director del Servicio, según lo dispuesto en el artículo 1°.

10a.- La cosa juzgada.

Para que sean admitidas a tramitación, las excepciones deberán fundarse en algún antecedente escrito o aparecer revestidas de fundamento plausible. Si no concurrieren estos requisitos, el tribunal las desechará de plano.

La prescripción de la acción ejecutiva correrá desde la fecha de vencimiento del plazo convencional que rija para el pago total de la obligación, desde la certificación practicada conforme al inciso quinto del artículo 4°, o del que estableciere la ley.”.

13) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 14:

a) Suprímese en su inciso primero la expresión “, en cuaderno separado”.

b) Elimínase en su inciso final la expresión “, si no hubiere hecho dicha designación”.

14) Intercálase, entre los artículos 15 y 16, el siguiente artículo 15 bis:

“Artículo 15 bis.- No se aplicará el procedimiento de remate establecido en los artículos 16 al 22 de la presente ley, tratándose de acciones interpuestas en virtud de los títulos ejecutivos contemplados en los incisos tercero y cuarto del artículo 4° .

En dichos casos, con el solo mérito de la resolución que ordenó requerir de pago y proceder al embargo, o de la sentencia definitiva que falló las excepciones opuestas por el ejecutado, en su caso, el tribunal dispondrá la adjudicación de la propiedad embargada al Servicio de Vivienda y Urbanización correspondiente, para lo cual extenderá la respectiva escritura de adjudicación.

Para los efectos de este artículo, el valor de tasación del inmueble adjudicado será el equivalente al monto del subsidio otorgado más aportes complementarios de otros organismos de la Administración del Estado, si los hubiere, restituyéndose el ahorro aportado por el beneficiario si fuere el caso.

Si el ejecutado paga la deuda y las costas pendiente el plazo que fije el tribunal para extender la referida escritura, el que no podrá exceder de 45 días, se declarará sin efecto la adjudicación.”.

15) Introdúcense las siguientes enmiendas en el artículo 16:

a) Reemplázase en su inciso primero la frase “de una nómina de los deudores que hasta entonces se encuentren morosos y contra” por la siguiente: “del título ejecutivo que corresponda en contra de”.

b) Agrégase en su inciso segundo, a continuación del vocablo “nómina”, la expresión “o título ejecutivo”.

16) Reemplázanse en el inciso primero del artículo 17 las expresiones “del departamento” por “de la provincia” y “cabecera de la provincia, si en aquél no lo hubiere” por “capital regional, si en aquella no hubiere”; y sustitúyese la oración “Si los bienes estuvieren ubicados en un departamento distinto de aquel en que se sigue el juicio, el remate se anunciará también en él”, por la siguiente: “Si los bienes estuvieren ubicados

en una provincia distinta de aquella en que se sigue el juicio, el remate se anunciará también en esta".

17) Sustitúyese en el inciso primero del artículo 18 la expresión "la nómina" por "el título ejecutivo".

18) Reemplázase el artículo 19 por el siguiente:

"Artículo 19.- Los postores concurrentes a la subasta realizarán sus posturas y si ninguna de ellas supera el valor de tasación, o si no concurriere ningún postor al remate, el Servicio ejecutante podrá adjudicarse en ese valor el inmueble preferentemente. En este caso, el Servicio pagará el precio imputando al mismo el monto del respectivo crédito, con reajustes y costas, consignando el saldo y, en cualquier caso, el ahorro aportado por el beneficiario al momento de la asignación del subsidio, si lo hubiere, en el tribunal, dentro del plazo que este fije, que no podrá exceder de 45 días.

Si el Servicio no ejerciere el derecho preferente antes señalado porque las posturas superan el valor de tasación del inmueble, el postor que ofrezca el mayor valor en el remate podrá adjudicarse el inmueble, consignando en el tribunal el precio ofrecido, del que deberá pagarse al Servicio el monto correspondiente a su crédito, con costas, y al beneficiario deberá restituírsele el ahorro aportado al momento de la asignación del subsidio, ambos debidamente reajustados, y el saldo, dentro del plazo que fije el tribunal, que no podrá exceder de 45 días. Si el ejecutado paga la deuda y las costas pendiente el plazo, se declarará sin efecto la adjudicación.".

19) Reemplázase en el artículo 23 el guarismo "seis" por "tres".

20) Incorpóranse las siguientes modificaciones en el artículo 24:

a) Elimínase en el inciso primero la expresión ", el que se concederá en el solo efecto devolutivo".

b) Suprímese el inciso tercero.

21) Reemplázase en el artículo 27 la expresión "de la instancia" por "del procedimiento".

22) Agréganse los siguientes artículos 28 y 29:

“Artículo 28.- Las viviendas que se adjudicare el Servicio en virtud de las disposiciones de esta ley, se pondrán a disposición del ministerio de Vivienda y Urbanismo para que este, dentro de un plazo de 90 días, las asigne a personas que se encuentren en situación de urgente necesidad habitacional, privilegiándose a aquellas familias que residen en la misma comuna en que se encuentren situadas las viviendas adjudicadas, así como aquellas que presentan una mayor antigüedad en la postulación a los programas habitacionales del ministerio. Esta asignación se publicará en un diario de circulación regional o comunal, para fines de publicidad.

Artículo 29.- Las viviendas construidas o adquiridas con la aplicación de subsidios habitacionales de programas del ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán afectas a la prohibición de celebrar actos y contratos durante los plazos que se indiquen en los respectivos reglamentos que regulen dichos programas y deberán inscribirse en el Registro de Prohibiciones e Interdicciones del Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.”.

****

Sala de Comisión, a 10 de septiembre de 2013.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 31 de julio, 7 de agosto y 4 de septiembre de 2013, con la asistencia de las diputadas señoras Claudia Nogueira Fernández y Denise Pascal Allende; y de los diputados señores Pedro Browne Urrejola; Romilio Gutiérrez Pino, Patricio Hales Dib, Carlos Abel Jarpa Webar, Juan Carlos Latorre Carmona, Roberto León Ramírez, Iván Norambuena Farías, Felipe Salaberry Soto y Pedro Velásquez Seguel.

También asistieron los diputados señores Alberto Cardemil e Issa Kort, en reemplazo de los diputados señores René Manuel García y Romilio Gutiérrez, respectivamente.

JUAN CARLOS HERRERA INFANTE
Abogado Secretario de la Comisión

ANEXO

Resumen del estudio que realizó la empresa DICTUC, por encargo del ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que se denomina “Análisis de la magnitud, distribución y posibles causas asociadas a fenómenos de desocupación y ocupación inadecuada de viviendas sociales en Chile”.

i) Introducción

El Programa Fondo Solidario de Vivienda (FSV), reglamentado en el decreto supremo N°174, de 2006, del ministerio de Vivienda y Urbanismo, está destinado a dar una solución habitacional preferentemente a las familias del primer y segundo quintil de ingresos, es decir, a los sectores más vulnerables del país. Según lo establecido en el artículo 1° del referido decreto supremo, los beneficiarios de este programa están obligados a ocupar personalmente la vivienda asignada por un periodo de cinco años, sin poder cederla, arrendarla o venderla durante dicho lapso. Sin embargo, a partir de los antecedentes recopilados por el Minvu entre los años 2010 y 2011, se constató que una proporción de los beneficiarios no ocupaba efectivamente su vivienda, encontrándose algunos inmuebles en situación de desocupación u ocupación irregular (arriendo, préstamo, venta o uso no habitacional).

A raíz de lo anterior, se planteó la necesidad de saber con mayor precisión si las viviendas entregadas a los beneficiarios son efectivamente ocupadas por éstos, así como de indagar, en los casos que ello no ocurre, los motivos de esa situación.

De este modo, el estudio efectuado sobre la materia se centró en las viviendas sociales entregadas a través del FSV durante el período 2007-2010 en dos de sus principales modalidades: Construcción de Viviendas (CV) y Adquisición de Vivienda Construida (AVC).

ii) Metodología empleada en el estudio y resultados del mismo

Como parte del análisis, el estudio consideró "ocupación irregular" al conjunto de viviendas clasificadas en alguna de las siguientes categorías: vivienda arrendada; vivienda prestada o cedida; vivienda vendida o transferida informalmente; y vivienda utilizada exclusivamente con fines no habitacionales. Por su parte, bajo el concepto de “desocupación” se incluyó a las viviendas rotuladas como “vivienda vacía o posiblemente deshabitada”. Finalmente, quedaron como categorías aparte o agrupadas bajo el nombre “Otras” las viviendas “habitadas, sin información de ocupantes” y las “viviendas posiblemente habitadas, sin moradores presentes”.

La información fue obtenida mediante el diseño de un formulario de encuesta que fue aplicado a nivel nacional y de manera presencial al jefe del hogar o miembros de éste mayores de edad,

descartando los casos de inmuebles transitoriamente deshabitados por motivos laborales, de movilidad estacional, etc.

Tabla 1. Estado de ocupación de la vivienda, según modalidad. Viviendas entregadas a
través del programa FSV entre los años 2007-2010. Total país.

Estado de ocupación de la vivienda	AVC		CV		Total general	
	n	%	n	%	n	%
Habitada por el asignatario	838	82,2%	933	83,3%	1771	82,8%
Arrendada	69	6,8%	48	4,3%	117	5,5%
Prestada o cedida	15	1,5%	27	2,4%	42	2,0%
Vendida o transferida informalmente	3	0,3%	4	0,4%	7	0,3%
Utilizada exclusivamente con fines no habitacionales	2	0,2%	3	0,3%	5	0,2%
Habitada, sin información de ocupantes	55	5,4%	37	3,3%	92	4,3%
Posiblemente habitada, sin moradores presentes	23	2,3%	50	4,5%	73	3,4%
Vacía o posiblemente deshabitada	14	1,4%	18	1,6%	32	1,5%
Total	1019	100,0%	1120	100,0%	2139	100,0%

Fuente: Encuesta Estudio DICTUC-MINVU (2012)

Se logró contactar a una proporción mayoritaria de casos encuestados (82,8%) que corresponden a viviendas habitadas por el asignatario o su grupo familiar. Asimismo, se observó un 8,0% de “ocupación irregular”, compuesta en su mayoría por viviendas arrendadas (5,5%). Por otro lado, en un 4,3% de los casos, si bien se comprobó que la vivienda estaba ocupada, no fue posible obtener información acerca de la condición de ocupación.

Al proyectar los principales porcentajes obtenidos en la encuesta al universo de viviendas entregadas a través del programa FSV entre los años 2007-2010, y que corresponde a 94.793 viviendas, se concluye que el 82,8% de viviendas habitadas por el asignatario y/o su grupo familiar correspondería a 78.489 casos. Por su parte, la ocupación irregular alcanza un porcentaje de 8% que, proyectado al universo de viviendas, equivaldría a 7.583 casos. Finalmente, el 1,5% de viviendas registradas como vacías o deshabitadas correspondería a 1.422 casos del universo.

Tabla 2. Estado de ocupación de la vivienda. Viviendas entregadas a través del programa
FSV entre los años 2007-2010. Total regional y país.

Región	Habitada por el asignatario	Ocupación Irregular y deshabitada	Otros	Total	
				%	n
AP	97,5%	2,5%	0,0%	100,0%	40
TA	90,0%	6,0%	4,0%	100,0%	50
AN	87,5%	7,9%	4,5%	100,0%	88
AT	90,5%	4,8%	4,8%	100,0%	42
CO	88,1%	9,9%	2,0%	100,0%	101
VA	72,9%	10,6%	16,5%	100,0%	170
OH	71,3%	17,6%	11,1%	100,0%	108
MA	79,0%	13,3%	7,7%	100,0%	195
BB	82,9%	8,1%	9,0%	100,0%	257
LA	75,2%	10,3%	14,5%	100,0%	117
LR	98,3%	0,0%	1,7%	100,0%	60
LL	82,7%	8,6%	8,7%	100,0%	208
AY	92,9%	4,8%	2,4%	100,0%	42
MG	87,8%	7,3%	4,8%	100,0%	41
RM	84,0%	9,8%	6,2%	100,0%	620
Total	82,80%	9,50%	7,70%	100,0%	2139

Fuente: Encuesta Estudio DICTUC-MINVU (2012)

El mayor porcentaje de viviendas contactadas y habitadas por el asignatario o su grupo familiar se encuentra en las regiones de Los Ríos, Arica y Parinacota y Aysén, con un 98.3%, 97,5% y 92,9%, respectivamente; en tanto que la menor proporción se observa en la región de O'Higgins, con un 71,3%. En relación con las cifras de ocupación irregular y viviendas vacías, la mayor proporción se encuentra en la región de O'Higgins con 17,6%, seguida con un 13,3% en la región del Maule.

iii) Principales motivos de desocupación y ocupación irregular

A partir de la información recolectada en las entrevistas, se detectaron principalmente cinco razones que explican la desocupación y ocupación irregular y, por lo tanto, el no uso de las viviendas por parte de los asignatarios. Ellas son las siguientes:

• Vulnerabilidad del sistema de selección: beneficiarios que, no cumpliendo con los requisitos de postulación, logran obtener un subsidio. En varios casos de trata de personas que ya poseen otra solución habitacional y, por tanto, no utilizan personalmente la vivienda.

• Tamaño de la vivienda: el tamaño pequeño de las viviendas dificultaría que una familia con varios integrantes pudiera habitarla, y por tanto, ésta optaría por residir en otro lugar.

• Tiempo de entrega de vivienda: el periodo que transcurre desde que las personas postulan hasta que finalmente obtienen su vivienda puede ser demasiado extenso, tiempo en el cual pueden cambiar las condiciones de vida del beneficiario y/o de sus familias.

• Rentabilidad de la vivienda: se planteó la existencia de personas que postulaban al beneficio sin la intención de utilizar el inmueble, sino que para obtener un ingreso a partir de éste.

• Lejanía de servicios: se refiere a la edificación de viviendas sociales en sectores que carecen de servicios (educacionales, de salud y comercio, transporte), lo que incidiría en que algunos beneficiarios decidieran por residir en otro sector.

• Por último, se detectaron otras causas que inciden en esta situación, como problemas del entorno (peligrosidad), cambios en la situación familiar, movilidad de los beneficiarios por motivos de trabajo, etc.

iv) Recomendaciones

A partir de la información recopilada en las encuestas y entrevistas, fue posible establecer algunas recomendaciones, tendientes a abordar el fenómeno de la desocupación y ocupación irregular. Ellas se resumen a continuación:

• Implementar mejoras en el proceso de selección de beneficiarios.

• Realizar un mayor seguimiento y acompañamiento de los beneficiarios en todo el proceso de obtención de la vivienda.

• Evaluar el lugar de emplazamiento de los conjuntos habitacionales (por ejemplo, que se encuentren cercanos a servicios)

• Reducir los tiempos de entrega de la vivienda.

• Realizar una mayor fiscalización y control de la ocupación de los inmuebles.

• Realizar mediciones periódicas del estado de ocupación de la vivienda

• Implementar sanciones para quienes no hagan buen uso del beneficio.

ÍNDICE

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.....1
1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO.....1
2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.....1
3.- TRÁMITE DE HACIENDA.....2
4.- APROBACIÓN EN GENERAL DEL PROYECTO.....2
5.- DIPUTADO INFORMANTE.....2
II.- ANTECEDENTES GENERALES.....2
EL MENSAJE.....2
La Política Habitacional del Estado.....2
Fundamentos del proyecto de ley.....5
III.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN GENERAL.....7
1) SEÑOR FRANCISCO IRARRÁZABAL, SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.....7
2) MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO, SEÑOR RODRIGO PÉREZ.....8
3) SEÑOR PABLO SEPÚLVEDA, ASESOR LEGAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.....9
4) SEÑOR DANIEL JOHNSON, DIRECTOR DEL SERVIU METROPOLITANO. .10
5) SEÑORES FELIPE BAHAMONDES Y JOSÉ MONARDES, GERENTE GENERAL Y SOCIÓLOGO, RESPECTIVAMENTE, DE LA EMPRESA CONSULTORA DICTUC.....10
IV.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR.....12
ARTÍCULO ÚNICO.....13
N°1.....13
N°2.....15
N°3.....15
N°4.....16
N°5.....16
N°6.....17
N°7.....17
N°8.....17
N°9.....18
N°10 (pasa a ser 11).....18

N°11 (pasa a ser 12).....18
N°12 (pasa a ser 13).....20
N° Nuevo (pasa a ser 14).....20
N°13 (pasa a ser 15).....21
N°14 (pasa a ser 16).....21
N°15 (pasa a ser 17).....22
N°16 (pasa a ser 18).....22
N°17 (pasa a ser 19).....23
N°18 (pasa a ser 20).....23
N°19 (pasa a ser 21).....23
N°20 (pasa a ser 22).....23
V.- ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADOS POR LA COMISIÓN.....24
VI.- INDICACIONES DECLARADAS INADMISIBLES.....25
PROYECTO DE LEY.....25
ANEXO.....27
Resumen del estudio que realizó la empresa DICTUC, por encargo del ministerio de Vivienda y Urbanismo, y que se denomina “Análisis de la magnitud, distribución y posibles causas asociadas a fenómenos de desocupación y ocupación inadecuada de viviendas sociales en Chile”