

**SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY SOBRE FINANCIAMIENTO URBANO
COMPARTIDO.**

=====

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar, el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional y segundo reglamentario, que establece el sistema de financiamiento urbano compartido, en adelante el Sistema.

En las sesiones en que la Comisión discutió y despachó esta iniciativa, en segundo trámite reglamentario, participaron el Ministro de Vivienda y Urbanismo y Bienes Nacionales, señor Jaime Ravinet; la Asesora Jurídica del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia; el Arquitecto Asesor del mismo Ministerio, señor Jaime Silva, y el Jefe de la División de Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas de la Contraloría General de la República, señor Patricio Pérez Fariña.

**I.- VISIÓN GENERAL DE LAS INDICACIONES PRESENTADAS DURANTE LA
DISCUSIÓN PARTICULAR DEL PROYECTO Y DECISIONES ADOPTADAS
AL RESPECTO POR LA COMISIÓN.**

a) *Indicaciones rechazadas.*

Durante la discusión general de esta iniciativa en la Sala, producida en la sesión celebrada el día 12 de noviembre de 2002, el H. Diputado señor Montes, don Carlos, formuló diversas indicaciones para, en lo sustancial, excluir a las municipalidades del referido Sistema. Para tal fin propuso eliminar en el articulado del proyecto (artículos 1°, 2°, 3°, 5°, 7°, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31 y 33) todas las referencias a las municipalidades, sin perjuicio de mantener la norma que permitiría al Alcalde, con el acuerdo del Concejo, hacer llamados a licitación en operaciones de un valor superior a 500 Unidades Tributarias Mensuales (inciso segundo de artículo 2°).

Todas estas indicaciones fueron rechazadas por ser contradictorias con las que el mismo señor Diputado Montes presenta al inicio de la discusión particular en la Comisión, y que se reseñan en la letra b) siguiente.

También es rechazada la indicación del H. Diputado Montes, para agregar un inciso final al artículo 7°, con el objeto de liberar de cobros o de otras restricciones para el acceso y uso de los bienes nacionales de uso público incorporados a algún proyecto.

Para este efecto, se hizo presente que la materia regulada por la indicación se encuentra normada en el decreto ley N° 1.939, de 1977, que establece las normas sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado, que en su artículo 1° indica que la atribución para velar por el uso público de estos bienes nacionales compete al Ministerio de Bienes Nacionales.

b) *Indicaciones inadmisibles.*

Como está dicho, al inicio de la discusión particular en la Comisión, el H. Diputado Montes formuló diversas indicaciones que tienen por objeto regular, precisamente, la participación de las municipalidades en las diferentes fases del Sistema, tales como:

== El procedimiento a seguir en casos de llamados a licitación por iniciativa de la municipalidad (incisos tercero, cuarto, quinto y sexto que propone agregar al artículo 2°);

== La exigencia en las bases de licitación de un presupuesto detallado del proyecto y un análisis de flujos de caja, y los beneficios sociales netos del proyecto, entendiendo por tales la diferencia entre los beneficios brutos obtenidos y los costos para el Municipio el Serviu (letras f) y j) que propone agregar al artículo 11);

== La sanción con multas que van del 5 al 20% del valor total del proyecto el incumplimiento parcial de las obligaciones del participante (inciso segundo que propone agregar al artículo 19);

== La solución de controversias que se produzcan entre la municipalidad y los vecinos (artículo 23 bis, propuesto por el señor Diputado);

== La modificación del contrato de participación y de las indemnizaciones por el Alcalde (inciso segundo que propone agregar al artículo 25);

== La inhabilidad del Alcalde para celebrar nuevos contratos de participación, en caso de incumplimiento grave de las obligaciones de una Municipalidad (artículo 33), y

== En el aporte del 10% de los beneficios sociales derivados del Sistema que las municipalidades deberían hacer al Fondo Común Municipal (artículo 35 nuevo, propuesto por el señor Diputado).

Entre las indicaciones declaradas inadmisibles se comprende, además, la formulada para facultar a la Contraloría General de la República para examinar las bases de la licitación y ofertas previstas en esta ley en proyecto y al Director del Serviu y al Alcalde para efectuar la adjudicación de la licitación (artículo 12). En cuanto a esta indicación, cabe hacer presente que conforme al artículo 107 de la Constitución Política del Estado las municipalidades son corporaciones autónomas de derecho público y no se encuentran sometidas al control de legalidad de sus actos, por lo que una norma como la propuesta requeriría de una modificación constitucional.

Por otra parte, también se incluye entre las declaradas inadmisibles, la indicación para reemplazar el inciso final del artículo 15, por el siguiente:

“El Serviu y las Municipalidades tendrán un plazo de sesenta días contado desde la fecha de ingreso de la solicitud en sus oficinas, para autorizar o denegar la transferencia del contrato, mediante resolución fundada. En las Municipalidades para pronunciarse el Alcalde deberá contar con el acuerdo del Concejo Municipal en las condiciones establecidas en el Artículo 2. Si transcurrido el plazo antes indicado, no se hubiere dictado dicha resolución, se entenderá denegada la autorización. En cualquier caso la transferencia de contrato será de conocimiento público desde que se solicita al Serviu o a la Municipalidad.”.

Durante el debate el Ejecutivo respaldó la declaración de inadmisibilidad por las condiciones antes expresadas y el H. Diputado Carlos Montes expresó que se reservaba el derecho de reponerla en la Sala, por no compartir dicha declaración.

Todas estas nuevas indicaciones del H. señor Diputado Montes, y que se reproducen, integralmente, más adelante, fueron declaradas inadmisibles conforme lo dispuesto por los artículos 24 y 25 de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, a propósito de lo dispuesto por el N° 2 del artículo 62 de la Carta Fundamental.

c) **Indicaciones aprobadas.**

1.c) Entre éstas se señala, en primer lugar, la indicación del H. Diputado Montes formulada al artículo 15 con el objeto de reemplazar la segunda frase de su inciso primero a fin de disponer que la publicación de la resolución de adjudicación habilitará al participante para **“poner en marcha el proyecto”** en lugar de facultarlo para **“usar y gozar del bien respectivo”**, como lo dispone el precepto propuesto por la Comisión en su primer informe.

Puesta en votación esta indicación, ella fue aprobada por 4 votos a favor, con la abstención del Diputado señor Montes.

2.c) También fueron aprobadas las indicaciones formuladas por S.E. el Presidente de la República, por oficio 235-348, de fecha 25 de noviembre de 2002, para:

== Eliminar del inciso primero del artículo 1° la expresión **“o una suma de dinero”**;

== Suprimir en el artículo 7° su letra d), del siguiente tenor **“d) Las establecidas en el artículo 1°.”**, e

== Intercalar como nuevo inciso segundo, pasando el actuar a ser tercero, el siguiente:

“Los contratos de participación no podrán comprometer recursos financieros públicos actuales o futuros, ni podrán realizar otras contraprestaciones que las señaladas en este artículo.”, y

== Agregar un artículo 34, nuevo, pasando el actual ser 35, como se indica:

“Artículo 34.- El reglamento de la presente ley, deberá ser visado por el Ministerio de Hacienda.”

Se incluyen entre estas indicaciones otras meramente formales que no se detallan por estas incorporadas en el texto del proyecto que la Comisión propone más adelante.

Estas indicaciones de S.E. el Presidente de la República fueron aprobadas por unanimidad, con excepción de la que elimina en el inciso primero del artículo 1° la contraprestación en dinero, la que fue aprobada por mayoría.

II.- MENCIONES REGLAMENTARIAS.

En conformidad con lo dispuesto por el artículo 290 del Reglamento de la H. Cámara, este informe debe consignar lo siguiente:

1°) Los artículos que quedan ipso-iure aprobados, sin votación, por no haber sido objeto de indicaciones son los siguientes:

4°, 6°, 8°, 9°, 14,17, 18, 24, 29, 32 y 34, que pasa a ser 35.

2°) Los artículos suprimidos e indicaciones rechazadas o inadmisibles.

2.a) Las indicaciones rechazadas son las del H. Diputado Montes, don Carlos, para excluir a las municipalidades del Sistema (como está dicho, proponían eliminar la referencia a las municipalidades en los artículos 1°, 2°, 3°, 5°, 7°, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31 y 33.

Las indicaciones anteriores son rechazadas por ser incompatibles con las que el mismo señor Diputado propuso para regular la participación de las municipalidades en el Sistema.

Asimismo, se rechazó la indicación del H. Diputado Montes relativa a la liberación de cobros o de otras restricciones para el acceso y uso de los bienes nacionales de uso público incorporados a algún proyecto (inciso final que propone agregar al artículo 7°).

2.b) Las indicaciones declaradas inadmisibles son las siguientes, formuladas por el H. Diputado Montes, don Carlos:

== Al artículo 2°, para reemplazar la segunda frase de su segundo inciso por el siguiente inciso tercero, cuarto, quinto y sexto:

“En tanto, si la iniciativa es de una Municipalidad, el Alcalde durante un mes deberá dar a conocer públicamente el proyecto que se propone realizar conjuntamente con las bases de la licitación. Asimismo, deberá convocar a una Audiencia Pública, con el fin de informar y discutir con los vecinos, organizaciones e instituciones que estén directa o indirectamente involucradas, en las condiciones que determine el reglamento.

Para efectuar el llamado a licitación, el alcalde correspondiente deberá contar con la aprobación previa de los 2/3 de los miembros del Concejo Municipal cuando el proyecto en todas sus etapas involucre un monto superior a las 400 UTM. A su vez, se requerirá el acuerdo de los 5/6 del Concejo Municipal, cuando el proyecto se extienda por un período mayor al del Alcalde y Concejo en ejercicio. Para el resto de las situaciones, deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 18.695.

El Concejo Municipal debe velar especialmente por la consistencia social y urbana entre el proyecto a ser licitado y el plan de desarrollo comunal, y el beneficio social neto a la comuna.

La desafectación de bienes nacionales de uso público para efectos de celebrar contratos de participación de cualquier naturaleza deberá ser previamente autorizadas por el Concejo Regional.”.

== Al artículo 11, para agregar una letra f) nueva pasando las actuales letras f, g y h a ser g, h e i:

“f) Un presupuesto detallado del proyecto y un análisis de flujos de caja”.

Para agregar una letra j nueva:

“j.- Los beneficios sociales netos del proyecto, entendiendo por tales la diferencia entre los beneficios brutos obtenidos y los costos para el Municipio o el Serviu:”

== Al artículo 12, para reemplazar su texto por el siguiente:

“La adjudicación de la licitación se efectuará con posterioridad al examen que la Contraloría General de la República haga de las bases de la licitación y de las ofertas planteadas por los participantes.

La adjudicación se efectuará mediante resolución del Director del Serviu o del Alcalde, según corresponda, la que se publicará en el Diario Oficial”.

== Al artículo 15, Para reemplazar el inciso final por el siguiente:

“El Serviu y las Municipalidades tendrán un plazo de sesenta días contados desde la fecha de ingreso de la solicitud en sus oficinas, para autorizar o denegar la transferencia del contrato, mediante resolución fundada. En las Municipalidades para pronunciarse el Alcalde deberá contar con el acuerdo del Concejo Municipal en las condiciones establecidas en el Artículo 2. Si transcurrido el plazo antes indicado, no se hubiere dictado dicha resolución, se entenderá denegada la autorización. En cualquier caso la transferencia de contrato será de conocimiento público desde que se solicita al Serviu o la Municipalidad.”

== Al artículo 19, para agregar un inciso segundo:

“Con todo, el incumplimiento parcial de las obligaciones del participante será sancionado con multas que van desde el 5 al 20% del valor total del proyecto.”

== Para agregar el artículo 23 bis, siguiente:

“Las controversias que se produzcan entre la Municipalidad y los vecinos involucrados podrán someterse ante el consejo Regional, entidad que, a través de una Comisión Conciliadora creada para estos efectos, deberá promover el acuerdo entre las partes. El reglamento determinará los requisitos para solicitarlo, la composición y los procedimientos de dicha Comisión.”

== Al artículo 25, para agregar un inciso segundo:

“En el caso de las Municipalidades, para proponer modificaciones e indemnizaciones el Alcalde deberá contar con el acuerdo del Concejo Municipal en las condiciones establecidas en el artículo 2.”

== Al artículo 33, para agregar un inciso segundo:

“En todo caso, el incumplimiento grave de las obligaciones de una Municipalidad inhabilitará al Alcalde para suscribir nuevos contratos de participación durante el período que le reste en dicho cargo.”, y

== Para agregar, como artículo 35, el siguiente:

“Las Municipalidades que establezcan contratos de participación aportarán al Fondo común Municipal el 10% de los beneficios sociales netos. El reglamento establecerá el flujo de éste aporte y las modalidades para hacerlo efectivo.”

3°) Los artículos nuevos introducidos.

En este informe la Comisión agrega como artículo 34, pasando a ser artículo 35 el aprobado con dicho número en el primer informe.

El nuevo artículo 34 es del tenor siguiente:

“Artículo 34.- *El reglamento de la presente ley, deberá ser visado por el Ministerio de Hacienda.*”

4°) Artículos que deben darse por aprobados con quórum especial de acuerdo con calificación hecha por el H. Senado y compartida por la Comisión:

Los artículos 18 (20); 21 (23) y 22 (24) regulan materias propias de ley orgánica constitucional; por tanto deben ser aprobadas con el quórum correspondiente. El número entre paréntesis corresponde al número con que los aprobó, con dicho quórum, el Senado.

5°) Texto del proyecto de ley, según los acuerdos adoptados por la Comisión en este segundo informe:

"TITULO I

DEL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO COMPARTIDO

Artículo 1°.- Esta ley establece y regula el sistema de financiamiento urbano compartido, en adelante el Sistema, mediante el cual los Servicios de Vivienda y Urbanización y las Municipalidades podrán celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a la ejecución, operación y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación, que podrá consistir en otorgar a aquéllos derechos sobre bienes muebles o inmuebles, la explotación de uno o más inmuebles u obras.

Para estos efectos, los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante los SERVIU, deberán ceñirse a las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y las Municipalidades deberán actuar de conformidad a lo establecido en los respectivos planes de desarrollo comunal.

Las facultades que esta ley otorga a los SERVIU y a las Municipalidades se entenderán sin perjuicio de las atribuciones que correspondan a otros entes públicos en virtud de la legislación vigente.

Artículo 2°.- Para celebrar el contrato de participación regulado en la presente ley, los SERVIU o las Municipalidades, según corresponda, llamarán a licitación pública conforme a las normas del Título II de esta ley.

Previo al llamado a licitación se requerirá, si éste es efectuado por un SERVIU, la autorización del respectivo Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. En tanto, si la convocatoria es efectuada por una Municipalidad, el Alcalde correspondiente deberá contar con el acuerdo del Concejo, en los casos que corresponda, con sujeción a lo establecido en el artículo 65 de la ley N° 18.695.

Artículo 3°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, cualquier persona natural o jurídica podrá proponer a los organismos señalados en el artículo 1° proyectos relativos a las obras y acciones a que alude el mismo precepto, los que serán estudiados y resueltos en la forma, plazos y condiciones que determine el reglamento. La decisión favorable no relevará a dichos organismos de la obligación de llamar a licitación para adjudicar el respectivo contrato de participación.

Con todo, las bases de la licitación podrán considerar un puntaje adicional en la evaluación de la oferta del proponente que participe en el proceso de licitación, de acuerdo a lo que establezca el reglamento.

Para el caso que el adjudicatario no sea el proponente, las bases de la licitación podrán incluir la obligación del adjudicatario de reembolsar al proponente todo o parte de los costos de los estudios que éste debió realizar para elaborar su proposición, en la forma, modo y plazos que allí se establezcan. El proponente no podrá exigir otras compensaciones al SERVIU o a la Municipalidad, según corresponda.

Artículo 4°.- Las licitaciones para adquirir bienes o para contratar la ejecución, operación y mantención de las obras singularizadas en el artículo 1° de esta ley y los contratos de participación que de ellas se originen, se regirán por las normas de este cuerpo legal y de su reglamento y por las bases de la respectiva licitación.

Artículo 5°.- Las obras cuya ejecución, operación y mantención se contraten mediante este sistema podrán ejecutarse en inmuebles que sean del dominio de los SERVIU o de las Municipalidades o que se encuentren bajo su administración.

Dichas obras podrán también ejecutarse en inmuebles que sean del dominio de cualquier órgano o servicio integrante de la Administración del Estado o que se encuentren bajo su administración.

Para estos efectos, los organismos a que se refiere el inciso segundo podrán celebrar contratos de mandato a los SERVIU o a las municipalidades para que celebren contratos de participación, como asimismo, los SERVIU o las municipalidades podrán otorgarse mandatos recíprocamente.

Artículo 6°.- El sistema de financiamiento urbano compartido regulado por la presente ley, permitirá recibir del participante adjudicatario una o más de las siguientes prestaciones, según se establezca en las bases de la licitación:

- a) La ejecución, la operación o la mantención total o parcial de una obra por un período determinado;
- b) La entrega en propiedad de uno o más bienes inmuebles;
- c) La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación;
- d) El uso o goce, por un período determinado, de uno o más bienes inmuebles;
- e) El uso o goce, por un período de tiempo determinado, de uno o más bienes muebles que estén destinados a los fines del contrato de participación, y
- f) Una suma de dinero, adicionalmente a una o más de las anteriores.

Artículo 7°.- Mediante el sistema de financiamiento urbano compartido regulado por la presente ley, los organismos establecidos en el artículo 1° podrán entregar al participante una o más de las siguientes contraprestaciones, según se establezca en las bases de la licitación:

- a) La explotación total o parcial de uno o más bienes u obras por un período determinado, pudiendo percibir los beneficios de la explotación;
- b) El derecho al uso o goce de uno o más bienes muebles o inmuebles por un período determinado, y
- c) La entrega en propiedad de uno o más bienes muebles o inmuebles.

Los contratos de participación no podrán comprometer recursos financieros públicos, actuales o futuros, ni podrán realizar otras contraprestaciones que las señaladas en este artículo.

Al celebrar o modificar un contrato de participación el SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, deberá velar por la adecuada equivalencia de las prestaciones o contraprestaciones comprometidas.

TÍTULO II

DE LA LICITACIÓN

Artículo 8°.- La licitación exigida por el artículo 2° podrá ser nacional o internacional y a ella podrán presentarse personas naturales o jurídicas, chilenas o extranjeras, que cumplan los requisitos y exigencias que establezca el reglamento de la presente ley y las bases de la licitación.

Dichas bases podrán consultar, en carácter de actuación preparatoria, la precalificación de los interesados, fijando las condiciones, requisitos y procedimientos que deberán observarse al efecto.

Artículo 9°.- Para participar en la licitación, el interesado deberá garantizar la seriedad de su oferta. La forma, monto y condiciones de la garantía serán los exigidos por el reglamento de la presente ley y por las bases de la licitación. Esta garantía no será susceptible de embargo ni de medida precautoria alguna.

Artículo 10.- Las bases de la respectiva licitación serán elaboradas por el SERVIU o la Municipalidad correspondiente.

Las bases contendrán, a lo menos, las siguientes menciones:

- a) Las condiciones, modalidades y etapas del proceso de licitación;
- b) Los procedimientos para efectuar consultas y aclaraciones sobre las bases de licitación;
- c) Los factores específicos de evaluación de las ofertas y los procedimientos de adjudicación de la licitación;
- d) El plazo para la calificación de las ofertas;
- e) El régimen de garantías, con señalamiento de su naturaleza y cuantía, plazos en que deben constituirse, plazos para su devolución, forma y oportunidad en que se harán efectivas;
- f) El régimen económico del contrato de participación y el reajuste de tarifas, en su caso;
- g) El plazo de vigencia del contrato de participación;
- h) Las normas que rigen la participación del acreedor de la prenda especial regulada por la presente ley, cuando corresponda;
- i) La naturaleza y singularización de la prestación que el licitante que se adjudique la licitación deberá entregar al SERVIU o a la Municipalidad, según corresponda. Si la prestación ofrecida es un factor a considerar para la adjudicación, deberá indicarse el mínimo solicitado;
- j) La naturaleza y singularización de la contraprestación que se otorgará al licitante que se adjudique la licitación. Si la contraprestación es un factor a considerar para la adjudicación, deberá indicarse el máximo ofrecido;
- k) La titularidad del dominio de los bienes involucrados y su régimen de administración;
- l) Los seguros que debe tomar el licitante a quien se adjudique la licitación, sus coberturas, montos y plazos;
- m) Los procedimientos de control del cumplimiento del contrato de participación;
- n) Monto, modalidades y alternativas de la indemnización señalada en el artículo 25 de la presente ley;
- ñ) El régimen de sanciones y multas aplicables en caso de incumplimiento del contrato de participación;
- o) Las causales de suspensión y extinción del contrato de participación;
- p) La forma en que se continuará con la mantención y explotación de la obra, según corresponda, en el evento de producirse alguna de las causales de suspensión o extinción del contrato de participación;
- q) Si se trata de una obra a ejecutarse en diversas etapas, deberá indicarse a cual de ellas corresponde la licitación, y
- r) Si será obligación del licitante constituir una sociedad que cumpla con las características señaladas en el inciso segundo, letra b), del artículo 13 de la presente ley.

Artículo 11.- El SERVIU o la Municipalidad adjudicará el contrato de participación de acuerdo con el sistema de evaluación de las ofertas que se establezca en las bases respectivas, en el cual se atenderá, entre otros, a uno o más de los siguientes factores, según corresponda en cada caso:

- a) Monto de la inversión que efectuará el licitante;
- b) Plazo del contrato de participación;
- c) Estructura tarifaria;
- d) Calificación técnica del licitante;
- e) Calificación de otros servicios adicionales ofrecidos, si fueren estimados necesarios;
- f) Riesgos derivados de caso fortuito o fuerza mayor, que el licitante se compromete a asumir durante la vigencia del contrato de participación;
- g) Consideraciones de carácter ambiental y ecológico, si procediere, tales como belleza escénica, flora que se plantará en el predio, impacto que experimentará el entorno del inmueble durante la ejecución de las obras, u otras que se establezcan en las bases, y
- h) Puntaje adicional para el proponente, en el caso del inciso segundo del artículo 3° .

Artículo 12.- La adjudicación de la licitación se efectuará mediante resolución del Director del SERVIU o del Alcalde, según corresponda, la que se publicará en el Diario Oficial.

TÍTULO III

DEL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

Artículo 13.- El contrato de participación es un acuerdo de voluntades celebrado conforme a las normas de esta ley, cuya finalidad es contribuir al desarrollo urbano. Mediante aquél las partes se obligan recíprocamente a entregarse una o más de las prestaciones señaladas en el artículo 6° y una o más de las contraprestaciones señaladas en el artículo 7°, durante un plazo determinado.

El adjudicatario de la licitación, en adelante el participante, dentro de los plazos que establezcan el reglamento o las bases de la licitación, deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones:

- a) Constituir las garantías exigidas por las bases de la licitación;
- b) Constituir, cuando corresponda, una sociedad de giro exclusivo, cuyo objeto sea la ejecución, operación, mantención y/o explotación de las obras a que se refiere el contrato de participación, de conformidad con las leyes chilenas, en los casos y con los requisitos que el reglamento o las bases de la licitación establezcan;
- c) Suscribir ante notario público dos transcripciones de la resolución que adjudica la licitación y de los demás instrumentos que las bases o el reglamento establezcan, en señal de aceptación de su contenido. Uno de los ejemplares deberá protocolizarse ante el mismo notario dentro del plazo que fijen las bases de licitación, contado desde su publicación en el Diario Oficial. El otro ejemplar será entregado al SERVIU o a la Municipalidad correspondiente. Dichas transcripciones harán fe respecto de toda persona y tendrán mérito ejecutivo sin necesidad de reconocimiento previo.

Las obligaciones señaladas en la letra c) deberán cumplirse una vez que se publique en el Diario Oficial la resolución que adjudica la licitación y después de cumplidos los requisitos establecidos en las letras a) y b).

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones precedentes, dentro de los plazos establecidos en el reglamento o en las bases de la licitación, el adjudicante podrá dejar sin efecto la adjudicación, mediante resolución fundada.

En el evento de que se dejase sin efecto la adjudicación, el SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, dentro del plazo de quince días contado desde la fecha de publicación de dicha resolución en el Diario Oficial, podrá llamar a una nueva licitación pública o invitar mediante licitación privada a los demás oferentes que se hubieren presentado a la licitación, con objeto de que mejoren o mantengan sus respectivas ofertas.

Artículo 14.- El participante deberá constituir una garantía de fiel cumplimiento del contrato, por el monto y en la oportunidad, forma y condiciones que establezcan las bases de la licitación.

Artículo 15.- El contrato se entenderá perfeccionado una vez publicada en el Diario Oficial la resolución de adjudicación del Director del SERVIU o del Alcalde, según corresponda. Publicada dicha resolución, habilitará al participante para poner en marcha el proyecto, y constituirá título suficiente para que aquél haga valer su derecho frente a terceros.

Sólo una vez perfeccionado el contrato de participación, y previa autorización expresa del SERVIU o de la Municipalidad, según corresponda, el participante podrá transferir el contrato de participación o los derechos emanados de éste.

La transferencia del contrato de participación deberá siempre ser total, comprendiendo todos los derechos y obligaciones emanados del contrato y sólo podrá hacerse a una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos para ser adjudicatario, que no esté inhabilitada y dé cumplimiento a las obligaciones señaladas en el inciso segundo del artículo 13 de la presente ley.

El SERVIU y las Municipalidades tendrán un plazo de sesenta días contado desde la fecha de ingreso de la solicitud en sus oficinas, para autorizar o denegar la transferencia del contrato, mediante resolución fundada. Si transcurrido el plazo antes indicado, no se hubiere dictado dicha resolución, se entenderá denegada la autorización.

Artículo 16.- Establécese una prenda especial, sin desplazamiento, de los bienes o derechos objeto del contrato, en aquellos casos en que la obligación del participante comprenda la ejecución, operación o mantención total o parcial de una obra, y su retribución consista en la explotación total o parcial de la misma por un período de tiempo determinado. Esta prenda tendrá por objeto garantizar las obligaciones financieras que el participante contraiga para financiar la ejecución, operación, mantención y explotación de la obra. La prenda podrá recaer sobre los derechos que para el participante emanen del contrato, los bienes muebles de su propiedad y los ingresos que provengan de la explotación de la obra.

La prenda a que se refiere el inciso anterior deberá constituirse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Prenda Industrial del Conservador de Bienes Raíces del domicilio del SERVIU o de la Municipalidad y en el del participante, si fueren distintos. Además, deberá anotarse al margen de la inscripción de la sociedad participante en el Registro de Comercio.

A esta prenda serán aplicables, en lo que no fueren incompatibles con las normas de esta ley, las disposiciones contenidas en los artículos 25, inciso primero, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 40, 42, 43, 44, 46, 48, 49 y 50 de la ley N° 5.687, sobre Prenda Industrial.

Artículo 17.- En el remate de los bienes o derechos prendados, la adjudicación sólo podrá efectuarse en favor de quienes cumplan con los requisitos para ser licitante, establecidos en esta ley, en su reglamento y en las bases de licitación.

La contravención a lo dispuesto en el inciso anterior producirá la nulidad del remate, la que deberá ser declarada por la vía incidental, por el mismo juez que esté conociendo del juicio ejecutivo.

Artículo 18.- Los litigios a que diere lugar la constitución y ejecución de la prenda consagrada en el artículo 16, que deriven de un contrato de participación celebrado con un SERVIU, serán de competencia del juez de letras de asiento de la Corte de Apelaciones en cuyo territorio estuviere emplazada la obra. Si el litigio derivare de una prenda relativa a un contrato de participación celebrado con un Municipio, será competente el juez de letras que corresponda a la respectiva comuna.

TÍTULO IV

DE LAS INSPECCIONES, SANCIONES Y MULTAS

Artículo 19.- Corresponderá al SERVIU o a la Municipalidad, según el caso, la inspección y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del participante, en todas las etapas del contrato, como asimismo la aplicación de las sanciones y multas previstas en la presente ley, en su reglamento y en las bases de licitación.

Artículo 20.- El participante responderá de los daños que con motivo del contrato de participación se ocasionen a terceros, a menos que sean imputables a medidas impuestas por el SERVIU o por la Municipalidad, según corresponda, con posterioridad a la suscripción del contrato.

TÍTULO V

DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y DE LA QUIEBRA DEL PARTICIPANTE

Artículo 21.- Las controversias que se produzcan entre las partes con motivo del contrato de participación, se someterán al conocimiento y resolución de una Comisión Conciliadora, integrada por un profesional designado por el Director del SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, un profesional designado por el participante y otro nombrado de común acuerdo por las partes, quien la presidirá. A falta de acuerdo, este último será designado por el juez de letras señalado en el artículo 18 el que deberá sujetarse al procedimiento de designación de peritos establecido en el Código de Procedimiento Civil, sin que los interesados puedan oponerse a la designación. El recurso de apelación procederá siempre en el solo efecto devolutivo.

Los integrantes de la Comisión Conciliadora deberán ser designados dentro del plazo de sesenta días contado desde la suscripción del contrato, sin perjuicio de que puedan ser reemplazados cuando ello sea necesario o se estime conveniente. La Comisión Conciliadora deberá determinar sus normas y procedimientos, debiendo contemplar, en todo caso, la audiencia de las partes y los mecanismos para recibir las pruebas y antecedentes que éstas aporten, el modo en que se le formularán las solicitudes y el mecanismo de notificación que utilizará para poner en conocimiento de las partes las resoluciones o decisiones que adopte.

Los acreedores a cuyo favor se hubiere constituido la prenda establecida en el artículo 16 de esta ley, serán admitidos en los procedimientos a que diere lugar el funcionamiento de la Comisión Conciliadora, en calidad de terceros independientes, siempre que tuvieren un interés comprometido.

La Comisión Conciliadora, a solicitud del reclamante, podrá decretar la suspensión de los efectos de la actuación materia del reclamo.

La Comisión Conciliadora buscará la conciliación entre las partes, formulando proposiciones para ello. Si la conciliación no se produce en el plazo de treinta días, cualquiera de las partes podrá solicitarle, en el plazo de diez días, que se constituya en Tribunal Arbitral. Vencido dicho plazo, si no se solicitare la constitución del Tribunal Arbitral, quedará firme la última proposición de la Comisión Conciliadora.

El Tribunal Arbitral actuará como árbitro arbitrador, de acuerdo a las normas que para dichos árbitros fija el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales y tendrá el plazo de treinta días para resolver, plazo durante el cual se mantendrá la suspensión de los efectos de la actuación reclamada, en su caso. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 del Código Orgánico de Tribunales.

Las opiniones que los miembros de la Comisión Conciliadora hubieren emitido en su carácter de tales, no los inhabilitarán para desempeñarse como árbitros.

Artículo 22.- Si el participante abandonare la obra o interrumpiere injustificadamente el servicio convenido, el SERVIU o la Municipalidad correspondiente, podrá solicitar a la Comisión Conciliadora, que lo autorice para proceder a la designación de un interventor. Para estos efectos, la Comisión Conciliadora actuará como Tribunal Arbitral. El interventor designado sólo tendrá las facultades de administración necesarias para velar por el cumplimiento del contrato de participación. Cesará en su cargo en cuanto el participante manifieste por escrito la voluntad de reasumir sus obligaciones, y esta declaración sea aprobada por la Comisión Conciliadora. En todo caso, se entenderá que hay incumplimiento grave de las obligaciones del participante si transcurridos noventa días desde la designación del interventor, el participante no efectúa dicha declaración o si, habiendo manifestado tal voluntad y obtenido la aprobación de la Comisión Conciliadora, no reasume sus obligaciones.

La Comisión podrá requerir a los tribunales de justicia el auxilio de la fuerza pública a fin de que se proceda a dar cumplimiento al contrato de participación mientras se encuentra pendiente la designación del interventor.

El interventor designado de conformidad a lo dispuesto en este artículo, responderá hasta de la culpa leve.

Artículo 23.- En caso de quiebra del participante, la primera junta ordinaria de acreedores deberá pronunciarse, a proposición del síndico o de dos o más acreedores, si opta por subastar los derechos del participante emanados del contrato de participación o por la continuación del mismo. Si no hubiere acuerdo sobre una u otra de estas alternativas, deberá procederse a la subasta del contrato de participación.

Las bases de la subasta deberán respetar los términos, beneficios y condiciones del contrato de participación primitivo. El mínimo de las posturas no podrá ser inferior a los dos tercios del monto de la deuda contraída en la primera subasta, ni inferior a la mitad de dicho monto en la segunda. A falta de postores se efectuará una tercera subasta sin mínimo.

La adjudicación del contrato de participación se ajustará a lo previsto en el artículo 13 de esta ley.

En el evento que la junta de acreedores acordare la continuación del contrato de participación, éste se entenderá prorrogado por el plazo que reste del contrato de participación primitivo.

En caso de quiebra, el SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, nombrará un representante para que, actuando coordinadamente con el síndico y la junta de acreedores, vele por el cumplimiento del objeto del contrato de participación.

TÍTULO VI

DE LA DURACIÓN, SUSPENSIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

Artículo 24.- Las bases de la respectiva licitación podrán fijar el plazo del contrato de participación y la forma de computarlo, o establecer que el plazo sea el ofrecido por el adjudicatario del contrato.

Artículo 25.- El SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, desde que se perfeccione el contrato de participación, podrá modificar por razones de interés público, las características de la obra, de su ejecución, mantención, operación o explotación. En tal caso, deberá compensar al participante con la indemnización pertinente si éste hubiere experimentado perjuicio con motivo de las modificaciones introducidas, acordando con aquél indemnizaciones que podrán expresarse en el plazo del contrato, en las tarifas, y en cambios en las prestaciones y contraprestaciones propias del contrato de participación. Las controversias que se suscitaren a este respecto, se sujetarán a lo establecido en el artículo 21 de esta ley.

Artículo 26.- El inicio de la explotación de la obra a que se refiere el contrato de participación será autorizada por el SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, previa comprobación de que su ejecución se ajusta a las bases, especificaciones técnicas y demás antecedentes de la licitación.

Artículo 27.- Una vez concluido el plazo del contrato de participación, el bien objeto del mismo será restituido al SERVIU o a la Municipalidad, según corresponda, el que podrá disponer de dicho bien en conformidad a la legislación vigente. Tratándose de bienes de dominio o bajo la administración de otro ente público, éstos serán devueltos a los respectivos entes.

Artículo 28.- Expirado el contrato de participación, el participante estará facultado para retirar las mejoras que hubiere introducido en el bien objeto del mismo y que no formen parte del contrato de participación, siempre que puedan separarse sin detrimento. El SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, podrá optar por quedarse con esas mejoras pagando su justo precio. Este derecho deberá ejercerse con treinta días de anticipación, a lo menos, a la fecha en que deba restituirse el bien objeto del contrato de participación. Si no hubiere acuerdo entre las partes en cuanto al precio, forma y oportunidad de su pago, ello será determinado conforme a lo establecido en el artículo 21 de la presente ley.

Las mejoras introducidas que no puedan separarse sin detrimento, quedarán a beneficio del SERVIU o de la Municipalidad, según corresponda, sin obligación alguna de reembolso o indemnización, a menos que las bases de licitación establezcan lo contrario.

Lo dispuesto en el presente artículo se aplicará igualmente a los otros entes públicos, tratándose de bienes de su dominio o bajo su administración.

Artículo 29.- El contrato de participación quedará suspendido temporalmente en los siguientes casos:

- a) Por guerra externa, conmoción interior o fuerza mayor que impidan su cumplimiento;
- b) Por destrucción parcial del bien objeto del contrato de participación que impida su utilización, y
- c) Por cualquiera otra causa prevista en las bases de la licitación.

Artículo 30.- El contrato de participación se extinguirá por las siguientes causas:

- a) Por expiración del plazo de su vigencia;

- b) Por acuerdo mutuo de las partes;
- c) Por incumplimiento grave de las obligaciones de las partes, y
- d) Por cualquier otra causa prevista en las bases de la licitación.

Tratándose de la causal prevista en la letra b) precedente, el SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, sólo podrá concurrir al acuerdo si los acreedores a cuyo favor se hubiere constituido la prenda a que se refiere el artículo 16 de esta ley, consintieren en alzar este gravamen o aceptaren, previamente y por escrito, su extinción anticipada.

Artículo 31.- La declaración de incumplimiento grave del contrato de participación deberá ser solicitada a la Comisión Conciliadora por cualquiera de las partes contratantes, fundada en alguna de las causales establecidas en el respectivo contrato o en las respectivas bases de licitación. Dicha Comisión resolverá la solicitud en calidad de Tribunal Arbitral, conforme a lo preceptuado en el artículo 21.

Cuando el Tribunal Arbitral declare que el participante ha incurrido en incumplimiento grave del contrato, el SERVIU o la Municipalidad, previa autorización de dicho Tribunal, procederá a designar un interventor, que sólo tendrá las facultades para velar por el cumplimiento del contrato. El interventor responderá hasta de la culpa leve, y le serán aplicables las normas establecidas en el artículo 22, en lo que fuere pertinente.

El SERVIU o la Municipalidad, según corresponda, dentro del plazo de 180 días, contado desde la declaración a que alude el inciso anterior, deberá llamar a una nueva licitación pública o a una licitación privada de acuerdo a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 13 de esta ley. Las bases de esta nueva licitación establecerán los requisitos que deberá cumplir el nuevo participante, los que, en ningún caso, podrán ser más gravosos que los impuestos al participante original. Al asumir el nuevo participante, cesará de pleno derecho en sus funciones el interventor designado en virtud de lo dispuesto en el inciso anterior.

La extinción del contrato de participación por declaración de incumplimiento grave de las obligaciones del participante, hará exigibles los créditos que se encuentren garantizados con la prenda establecida en el artículo 16 de esta ley, los que se harán efectivos en el producto de la licitación con preferencia a cualquier otro crédito, siendo el remanente, si lo hubiere, de propiedad del primitivo participante.

La extinción del contrato de participación por declaración de incumplimiento grave de las obligaciones del SERVIU o de la Municipalidad dará derecho al pago del daño patrimonial sufrido por el participante.

TÍTULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 32.- Los plazos de días establecidos en las bases de las licitaciones que se fijen de acuerdo a la presente ley y los estipulados en los contratos de participación, se entenderán de días corridos, salvo que expresamente se señale que son de días hábiles.

Artículo 33.- La suscripción de un contrato de participación no limitará al SERVIU o a la Municipalidad, según corresponda, para celebrar nuevos contratos o ejecutar nuevas obras o intervenciones urbanas, ni tales acciones generarán derecho a compensación alguna en favor del participante, salvo que se afecten gravemente los derechos contenidos en el contrato.

Artículo 34.- El reglamento de la presente ley deberá ser visado por el Ministerio de Hacienda.

Artículo 35.- Introdúcense las siguientes modificaciones al decreto ley N° 1.305, de 1975:

1.- Agrégase en el artículo 12, la siguiente letra n), nueva, reemplazando previamente por un punto y coma (;) el punto (.) con que finaliza la letra m):

“n) Informar técnicamente los planes, proyectos y programas correspondientes al sistema de financiamiento urbano compartido, que propongan los Servicios de Vivienda y Urbanización.”.

2.- Agréganse en el artículo 28, los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos:

“Mediante el sistema de financiamiento urbano compartido, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán adquirir bienes o contratar con terceros la ejecución, operación y mantención de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas, infraestructura urbana y, en general, de aquellas obras cuya ejecución y mantención les compete, ciñéndose a las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de acuerdo con la ley respectiva.

Lo dispuesto en el inciso anterior se entenderá sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan a otros entes públicos en virtud de la legislación vigente.”.

Se mantiene como Diputado Informante al señor **HALES, don Patricio.**

SALA DE LA COMISIÓN, a 4 de diciembre de 2002.

Discutido y despachado en sesiones celebradas los días 13 de noviembre y 4 de diciembre de 2002, con asistencia de la señora Caraball, doña Eliana (Presidenta de la Comisión), y de los señores Montes, don Carlos; Norambuena, don Iván; Pérez, doña Lily; Sánchez, don Leopoldo, y Tapia, don Boris.

FEDERICO VALLEJOS DE LA BARRA,
Abogado Secretario (s) de la Comisión.