

MENSAJE DE SU EXCELENCIA EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA CON EL QUE INICIA UN PROYECTO DE LEY SOBRE FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO

(2651-14)

Honorable Senado:

En uso de mis facultades constitucionales, tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que faculta a los Serviu para adquirir bienes o contratar con terceros, mediante el Sistema de Financiamiento Urbano Compartido que se propone, 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, operación y mantención les compete a dichas entidades. Lo anterior, a cambio de una contraprestación que puede consistir en otorgar al tercero derechos sobre muebles o inmuebles, o la explotación de uno o más inmuebles u obras.

I. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA

1. Las ciudades en el desarrollo nacional: desafíos y oportunidades.

Las ciudades constituyen el eje de la vida de las naciones, no sólo porque concentran la mayor parte de la población, sino también porque son los motores del desarrollo económico, los puentes de contacto con el mundo y los centros de avance de la ciencia y el desarrollo tecnológico. Constituyen, además, la cuna de la cultura moderna, caracterizada por el cambio permanente en todo orden de cosas. Simultáneamente, para la sociedad, las ciudades ofrecen la más amplia gama de oportunidades de todo orden. En suma, son en la actualidad el eje de la vida de las naciones.

Sin embargo, es un hecho que el rol de las ciudades ha avanzado más rápido que la modernización de sus formas de gobierno, de gestión, de financiamiento, de participación ciudadana, de planificación y de diálogo sobre su destino.

a. Acumulación progresiva de un "pasivo urbano".

En la actualidad, más del 85% de los chilenos viven en ciudades. La mayor parte de éstas ha crecido en ocupación de espacio físico y en cantidad de habitantes. Este crecimiento se ha manifestado, principalmente, en un aumento en la cantidad de viviendas, que no ha ido acompañado de los servicios que aquel incremento poblacional requiere con urgencia.

Ello ha determinado que nuestras ciudades hayan acumulado, de año en año, un déficit cada vez mayor en aspectos como las áreas verdes, la vialidad, la evacuación y drenaje de aguas lluvias, los espacios públicos y, en fin, la infraestructura urbana en general. Se trata, en consecuencia, de un verdadero "pasivo urbano" que es urgente revertir.

b. Carencia de equipamiento urbano y de áreas verdes concentrada en comunas pobres.

En sectores de mayores ingresos, normalmente las personas pueden pagar por su equipamiento urbano y, en consecuencia, cuentan con amplias áreas verdes, abundante equipamiento comercial y diversos espacios de recreación. No ocurre lo mismo en las comunas pobres, en las que muchos de estos elementos son aún más cruciales. Los espacios públicos, por ejemplo, pasan a constituir importantes lugares de encuentro y esparcimiento para la población, que muchas veces habita viviendas de escasa superficie. En este ámbito, ha sido insuficiente la labor desarrollada por las municipalidades y el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo, especialmente intensa en materia habitacional durante la década pasada, por lo que no se ha logrado el equilibrio y dotación de servicios y oportunidades urbanas que reclama la calidad de vida de nuestros compatriotas.

2. Efectos negativos de la existencia de un "pasivo urbano".

a. Deterioro en calidad de vida de los habitantes.

Esta situación, además de producir un creciente deterioro en la calidad de vida que ofrecen nuestras ciudades, ha determinado la falta de lugares para la práctica del deporte, el esparcimiento o la cultura, la ocupación de la calle para el desarrollo de la vida social y la ausencia o disminución de las actividades citadas, con un fuerte detrimento para el desarrollo de las personas, especialmente de nuestra juventud. A lo anterior, cabe agregar que muchos sectores de algunas de nuestras ciudades, por su extrema vetustez o la deficiente ocupación del espacio físico de que disponen, requieren de una renovación que, a medida que transcurre el tiempo, se hace más apremiante.

b. La saturación vial.

Otro de los fenómenos negativos de este "déficit urbano" son las difíciles condiciones en que se encuentra la infraestructura vial de muchas ciudades del país, y que es consecuencia del explosivo crecimiento experimentado por el parque vehicular. Este crecimiento ha significado, en muchos casos, una verdadera saturación vial, produciendo múltiples dificultades en el transporte de la población, especialmente para aquellos que viven en lugares alejados del centro urbano, con un evidente desgaste en su calidad de vida.

3. Necesidad de contar con instrumentos que permitan afrontar el "pasivo urbano".

Es imperativo, por tanto, que el Estado cuente con mecanismos que tiendan a igualar las condiciones urbanas de toda la población, de manera de cumplir con el mandato constitucional de crear las condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de los integrantes de la comunidad nacional su mayor realización espiritual y material posible, promover la integración armónica de todos los sectores de la Nación y asegurar el derecho de las personas a participar con igualdad de oportunidades en la vida nacional (Constitución Política de la República, art. 1°).

II. LA INCORPORACIÓN DEL SECTOR PRIVADO EN EL DESARROLLO URBANO.

1. La necesidad de invertir en el desarrollo urbano.

Chile enfrenta actualmente una gran tarea de transformación y desarrollo de las ciudades, así como de los instrumentos de gestión y planificación. En efecto, si verdaderamente queremos tener ciudades más amables, más seguras, con mejor calidad ambiental, mayor igualdad de oportunidades, más eficientes y competitivas, tenemos que ser capaces de superar la pesada carga de pasivos urbanos.

Necesitamos generar un desarrollo armónico de las ciudades que no sólo signifique una acumulación cada vez mayor de viviendas, sino que se asocie a la modernización de las urbes, la ocupación adecuada del territorio, la implementación de un equipamiento de servicios y comunitario integral.

2. Necesidad de obtener recursos financieros privados.

Para satisfacer este conjunto de necesidades se requiere de un inmenso esfuerzo, que en lo económico, exige una cuantiosa inversión que el Estado no está en condiciones de abordar plenamente, ni con la prontitud que es menester. Es por ello que, al igual que en lo que concierne a las obras públicas o al proceso de modernización de los puertos, carreteras, aeropuertos y otras obras de infraestructura, el Gobierno impulsará la aprobación de esta nueva herramienta legal que incentivará la participación del sector privado en el desarrollo y modernización de nuestras ciudades, a través de su intervención en ámbitos que hasta hoy son privativos del sector público.

3. La proposición: un Sistema de Financiamiento Urbano Compartido.

Por esta razón, se ha elaborado el presente proyecto de ley, que faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización (en adelante, SERVIU), servicios descentralizados de la administración del Estado encargados del desarrollo urbano y la vivienda, para que mediante la aplicación del sistema de financiamiento de esta ley, puedan adquirir bienes u obtener la ejecución, operación o mantención de obras por parte del sector privado, en sus respectivos territorios jurisdiccionales, entregando a cambio derechos como contraprestación, entre los que se incluirá la posibilidad de explotar una obra.

4. Ámbito de aplicación del sistema propuesto.

El sistema que se postula se propone aplicar a obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas, obras de infraestructura, etc. Las referidas obras deberán enmarcarse, en todo caso, a los planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Cabe destacar que otros ministerios, servicios públicos, municipios u otros organismos integrantes de la Administración del Estado podrán otorgar mandato a los SERVIU para que éstos celebren contratos de participación respecto de bienes de su propiedad. Así, se incrementa el campo de acción de este sistema, destinado a ser un instrumento administrado por los SERVIU, pero al servicio de todos los demás actores urbanos.

5. Objetivos fundamentales del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido.

Los principales objetivos que se persiguen a través de este sistema son:

a. Multiplicar el presupuesto destinado al desarrollo urbano.

En primer lugar, se permite que el sector privado costee y ejecute obras que los SERVIU no pueden actualmente financiar, y que los particulares asumirían de existir un esquema que les entregue una compensación razonable. De esta manera, por una parte, se consigue ejecutar obras necesarias para nuestras ciudades, que de lo contrario habrían debido postergarse hasta que se dispusiera de los recursos respectivos. Por otro lado, se liberan los recursos que eventualmente el Fisco habría dirigido al financiamiento de esas mismas obras, pudiendo destinárseles a otros fines urbanos prioritarios.

b. Fortalecer la gestión descentralizada de los SERVIU.

El sistema propuesto, constituye una clara muestra del espíritu descentralizador que inspira la gestión del Gobierno, ya que permitirá a los SERVIU operar directamente a nivel regional, bastando para ello sólo la autorización del Secretario Regional Ministerial correspondiente.

c. Generar un marco transparente para las relaciones contractuales que, dentro de este sistema, se den entre los SERVIU y el sector privado.

Para ello, se establece un proceso normado de concursabilidad, a través de la modalidad de licitación pública, que permitirá a los privados intervenir con sus inversiones de una manera legítima y diáfana, fortaleciéndose el principio de probidad.

6. El sistema se estructura sobre la base de un régimen de prestaciones y contraprestaciones.

En virtud de este sistema, los SERVIU licitarán proyectos, bajo la modalidad de contrato de participación, en los cuales los participantes se comprometerán a realizar una o más de las siguientes prestaciones, de acuerdo a lo que se solicite en las bases de la licitación:

- a. La ejecución, operación o mantención de una obra, y/o
- b. El uso o goce de un bien mueble o inmueble, y/o
- c. La propiedad de un bien inmueble, y/o
- d. La propiedad de un bien mueble, siempre que esté destinado a los fines del contrato de participación, y
- e. Dinero, siempre en conjunto con alguna de las anteriores

A cambio, en las mismas bases de la licitación el SERVIU ofrecerá como contraprestación a quien se adjudique la licitación:

- a. La explotación sobre un inmueble u obra, pudiendo el particular cobrar tarifas a sus usuarios;
- b. El uso y goce de un bien mueble o inmueble, a través, por ejemplo, de comodatos o arriendos, y
- c. La propiedad de un inmueble.

Las bases de cada licitación podrán considerar una o más de las prestaciones señaladas, con una o más de las contraprestaciones indicadas, conforme a la naturaleza del contrato licitado.

Algunos ejemplos de lo anterior pueden ser la construcción, operación y mantenimiento de un parque zoológico a cambio de su explotación por el particular durante un tiempo determinado (cobro de entrada, arriendo de espacios para locales de entretención y/o alimentación, o para colocar publicidad, etc.); la construcción y mantención de un parque a cambio del derecho a explotar canchas de fútbol, pistas de patinaje y quioscos existentes en él; el asumir parte de las obras de construcción de una vía a cambio de concesiones de estacionamientos, parquímetros, y/o publicidad caminera; la remodelación de un edificio institucional a cambio de terrenos SERVIU prescindibles; etc.

7. Diferencias del Sistema de Financiamiento Urbano Compartido con otros regímenes semejantes.

Cabe destacar que, si bien esta iniciativa tiene puntos de contacto con la Ley de Concesiones de Obras Públicas, contenida en el Decreto Supremo 900, de 1996, del Ministerio de Obras Públicas, que fija el texto refundido del D.F.L. N°164, de 1991, del mismo Ministerio, existen importantes diferencias que justifican legislar en este ámbito.

a. Mayor flexibilidad.

Entre estas diferencias, cabe destacar que el sistema propuesto en la presente iniciativa, abarca posibilidades más amplias, dado que no sólo se aplica a la ejecución de obras contra cobro de tarifa, como ocurre con el régimen de Concesiones de Obras Públicas.

b. Simplicidad y cobertura.

Por otro lado, el sistema propuesto, es un mecanismo más sencillo, que servirá tanto para proyectos de envergadura como para decenas de iniciativas pequeñas y medianas (plazas, centros comunitarios), que podrán ser abordadas sin problemas por el sector, sin necesidad de crear nuevas unidades al interior de los servicios.

c. Descentralización.

El sistema recoge y opera con la descentralización de los SERVIU, dándoles además la posibilidad de ponerse al servicio de otros órganos y servicios de la región, vía mandato.

d. Aplicación de instrumentos del Régimen de Concesiones.

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, el sistema que se propone acoge numerosos aspectos de la Ley de Concesiones de Obras Públicas, que ya ha demostrado sobradamente su utilidad y conveniencia para el país. Ello se refleja en materias como la prenda sobre el contrato, los mecanismos sobre solución de controversias y quiebra del participante, etc.

III. EL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN.

Mediante el Sistema de Financiamiento Urbano Compartido, se otorga a los Servicios de Vivienda y Urbanización la facultad de adquirir bienes y contratar con terceros la operación, ejecución y mantención de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas e infraestructura, mediante un contrato de participación.

A continuación describimos sus principales aspectos:

1. Elementos del contrato de participación.

En el contrato de participación que contempla el proyecto que se propone, se distinguen los siguientes elementos: las partes, el procedimiento de preparación, decisión y adjudicación, el objeto del contrato, la contraprestación y el plazo.

a. Las partes.

Las partes en el contrato de participación son el SERVIU y el participante.

El participante puede ser cualquier persona natural o jurídica, chilena o extranjera, que cumpla los requisitos y exigencias que establezcan el reglamento de la ley y las bases de la licitación.

Distinto del participante es el proponente. Este puede ser cualquier persona natural o jurídica que proponga al Serviu respectivo, proyectos relativos a las obras y actuaciones a que se refiere la ley, para que sean estudiadas y resueltas por dicho organismo.

b. La forma o procedimiento.

El segundo elemento del contrato de participación, es el procedimiento al que debe sujetarse la administración para celebrar el contrato. En él, se distinguen tres etapas: la preparación, la licitación y el perfeccionamiento del contrato.

i. Preparación.

La preparación, es el conjunto de actos necesarios para realizar la convocatoria a los particulares a contratar con la administración. Considera la elaboración de las bases y eventualmente la proposición.

La proposición es la oferta de un proyecto que hace un privado a la administración.

El proponente puede ser cualquier persona natural o jurídica que presente, con carácter de propios, proyectos relativos a las obras y actuaciones a las que se aplica el sistema de esta ley.

Estas postulaciones deben ser estudiadas y resueltas por el Serviu, en la forma, plazo y condiciones que determine el reglamento. Si el Serviu califica positivamente la postulación, procederá a llamar a licitación para adjudicar el contrato de participación.

En caso que el proponente participe en el proceso de licitación, el SERVIU puede otorgarle un puntaje adicional en la evaluación de su oferta, cuya consideración será especificada en el Reglamento y en las Bases. Adicionalmente, el SERVIU puede incluir en las bases de licitación la obligación del adjudicatario de reembolsar al proponente todo o parte de los costos de los estudios que éste debió realizar para su proposición, en la forma, modo y plazos que allí se establezcan. El proponente no puede exigir otras compensaciones de parte del Serviu.

Las bases de la respectiva licitación deben ser elaboradas por el Serviu que adquiere los bienes o en cuya jurisdicción se contratará la ejecución, operación y mantención de la obra.

ii. Selección: licitación.

La segunda etapa del procedimiento para celebrar el contrato de participación, es la licitación. Para celebrar el contrato de participación los SERVIU, previa autorización del correspondiente Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, llamarán a licitación.

Las licitaciones pueden ser nacionales o internacionales. A ellas pueden presentarse personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que cumplan los requisitos y exigencias que establezca el reglamento y las bases de licitación. El Serviú adjudica la licitación de acuerdo al sistema de evaluación de las ofertas que se establezca en las bases respectivas.

Sin perjuicio de lo que establezcan las bases en el proceso de evaluación de la licitación, el Serviú debe atender entre otros, a uno o más de los factores que señala el proyecto de ley que se propone.

Dichos factores son: el monto de la inversión que efectuará el licitante; el plazo del contrato de participación; el programa de ejecución, operación, explotación y mantención de las obras propuestas por el licitante; el nivel de los servicios ofrecidos; la estructura tarifaria; el puntaje adicional para el proponente; la calificación técnica del licitante según se establezca en las bases de la licitación; y también la calificación de otros servicios adicionales ofrecidos, que fueran estimados necesarios.

También constituyen factores de evaluación, la experiencia del oferente en contratos de participación o en otros de similar naturaleza; la experiencia de la empresa constructora con la cual el licitante contrata la ejecución de las obras; los riesgos que el licitante se compromete asumir durante la vigencia del contrato de participación derivados de caso fortuito o fuerza mayor.

Por último, se tienen en cuenta consideraciones de carácter ambiental y ecológico 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.

En el evento que la licitación se declare desierta, el Serviú está facultado para adjudicar directamente el contrato de participación, en caso que se presente un interesado que cumpla todos los requisitos exigidos en las bases de licitación y siempre que su oferta no difiera en más de un 10 % del valor mínimo o máximo señalado en las bases.

iii. Perfeccionamiento.

La tercera etapa del procedimiento para celebrar el contrato de participación, es su perfeccionamiento.

Lo primero que cabe señalar, es que la adjudicación de la licitación se efectúa mediante resolución del Director del Serviú. Dicha resolución debe ser publicada en el Diario Oficial.

Una vez publicada la resolución que adjudica la licitación, el adjudicatario, que pasa a tomar el nombre de participante, debe previamente otorgar las garantías exigidas por las bases y constituirse como sociedad anónima, en los casos que determine el Reglamento.

Cumplidos estos requisitos, el participante tiene la obligación de suscribir ante notario 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 dichos ejemplares deberá ser protocolizado ante el mismo notario dentro del plazo que fijen las bases, contado siempre desde su publicación en el Diario Oficial. El otro ejemplar será entregado al SERVIU respectivo.

Las transcripciones, suscritas en la forma señalada, harán fe respecto de toda persona y tendrán mérito ejecutivo sin necesidad de reconocimiento previo. Los gastos que irrogue la formalización del contrato serán de cargo del participante.

El contrato se entiende perfeccionado una vez publicado en el Diario Oficial la resolución de adjudicación del Director del Serviu.

c. El objeto del contrato.

El objeto del contrato de participación podrá ser la adquisición de bienes para el cumplimiento de los fines del SERVIU o la ejecución, operación y mantención, por parte de un tercero, de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas, infraestructura urbana, y, en general, de aquellas obras cuya ejecución, operación y mantención les compete al Serviu.

La ejecución, operación y mantención de las obras objeto de contrato, se ejecutan en inmuebles de dominio del Serviu respectivo.

Sin perjuicio de lo anterior, pueden también ejecutarse en inmuebles de dominio o bajo la administración de otro Ministerio, Servicio Público, Municipio u otro organismo integrante de la Administración del Estado. En este caso, dichos entes públicos pueden otorgar mandato a los Serviu para que estos celebren contratos de participación conforme a las normas y procedimiento establecidos en la ley.

Si el contrato de participación comprende bienes nacionales de uso público, estos quedarán durante su vigencia bajo la administración del SERVIU en cuya región se encuentren ubicados, por el solo ministerio de la ley y exclusivamente para los fines propios del contrato.

d. La contraprestación.

El cuarto elemento del contrato de participación, es la contraprestación.

La contraprestación es el beneficio que el participante recibe por la ejecución del contrato suscrito.

El participante en el contrato de participación recibe en compensación, una o más de las siguientes contraprestaciones: la explotación total o parcial de uno o más inmuebles u obras por un periodo de tiempo determinado, percibiendo como compensación por ello un precio o tarifa; el derecho al uso o goce de uno o más bienes muebles o inmuebles por un periodo determinado; o la entrega en propiedad de uno o más bienes muebles o inmuebles.

e. Plazo.

Finalmente, el último elemento del contrato de participación, es el plazo.

Las bases de la respectiva licitación pueden fijar el plazo en el contrato y la forma de computarlo, o bien, establecer que el plazo sea el ofrecido por el adjudicatario en el contrato.

Cabe señalar que una vez concluido el plazo del contrato, se producen dos efectos principales. Por una parte, el bien objeto del mismo es restituido al Serviu, el que puede disponer de dicho bien en conformidad a la legislación vigente. Tratándose de bienes de dominio o bajo la administración de otro ente público, éstos deben ser devueltos a los respectivos entes.

El segundo efecto es respecto del participante, pues expirado el plazo del contrato, está 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 puede optar por quedarse con esas mejoras pagando su justo precio. Este derecho debe ejercerlo con a lo menos treinta días de anticipación, a la fecha en que deba restituirse el bien objeto del contrato. Las mejoras introducidas que no puedan separarse sin detrimento, quedan a beneficio del Serviu, sin obligación alguna de reembolso o indemnización, a menos que las bases establezcan lo contrario.

2. Facultades de la Administración.

La administración cuenta con importantes facultades. Estas se refieren al control del participante, a la modificación del contrato y a las sanciones que puede aplicar.

a. Dirección y control.

En primer lugar, corresponde al Serviu 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 el presente proyecto, en su reglamento y en las bases de licitación.

En segundo lugar, el contrato se extingue por incumplimiento grave de las obligaciones del participante.

Cabe indicar que, declarado el incumplimiento grave del contrato por la Comisión Conciliadora y previa autorización de dicha Comisión, el Serviu procede a nombrar un interventor, que solo tiene las facultades necesarias para velar por el cumplimiento del contrato.

Por otra parte, el Serviu, dentro del plazo de ciento ochenta días contados desde la mencionada declaración, debe llamar a una nueva licitación pública o privada. Al asumir el nuevo participante, cesa en sus funciones el interventor que se haya designado.

b. Modificación.

El segundo tipo de potestades que la propuesta asigna a la Administración, es la posibilidad de modificar el contrato.

El Serviu, desde que se perfeccione el contrato de participación, por razones de interés público, puede modificar las características de la obra, de su ejecución, mantención, operación y explotación.

En este caso, deberá compensar al participante con la indemnización pertinente si éste hubiere experimentado perjuicio con motivo de las modificaciones introducidas.

c. Sanciones.

El tercer tipo de facultad que el proyecto asigna a la Administración, con relación al proyecto propuesto, es el de aplicar sanciones.

En efecto, corresponde al Serviu la aplicación de las sanciones y multas previstas en el proyecto, en su reglamento y en las bases de licitación.

3. Prerrogativas y derechos del participante.

Así como la administración tiene ciertas prerrogativas especiales, también el participante tiene facultades.

a. Transferencia del contrato de participación o derechos.

Sólo una vez perfeccionado el contrato y previa autorización expresa del Serviu, el participante puede transferir el contrato de participación o los derechos emanados de este.

La transferencia del contrato de participación debe siempre ser total, comprendiendo todos los derechos y obligaciones de dicho contrato y sólo puede hacerse a una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos para ser adjudicatario, que no esté inhabilitada y que de cumplimiento a las obligaciones establecidas por la ley.

b. Prenda.

La propuesta legislativa regula una prenda especial, sin desplazamiento, de los bienes y 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 tiene por objeto garantizar las obligaciones financieras que el participante contraiga para financiar la ejecución, operación, mantención y explotación de la obra.

A esta prenda se le aplican la mayoría de las normas que regulan la Prenda Industrial.

Es competente para conocer de todo litigio y de la ejecución de esta prenda especial, el Juez de Letras de la ciudad que corresponda a la capital de la Región en que estuviere emplazada la obra.

c. Derechos del participante.

La ley contempla que el participante tiene derecho recibir una o más de las siguientes contraprestaciones: la explotación total o parcial de uno o más inmuebles u obras por un período de tiempo determinado, percibiendo como compensación por ello un precio o tarifa; el derecho al uso goce de uno o más bienes muebles o inmuebles por un período determinado; o la entrega en propiedad de uno o más bienes muebles o inmuebles.

4. Obligaciones del participante.

Pero así como el participante tiene derechos, también tiene obligaciones.

Las obligaciones del participante son distintas antes de la ejecución de la obra y durante ella.

a. Antes de la ejecución.

En primer lugar, el adjudicatario de la licitación, en aquellos casos que determine el reglamento de la ley, debe constituirse de conformidad con las leyes chilenas y con los requisitos que el reglamento o las bases de la licitación establezcan, en sociedad anónima o una agencia de una sociedad anónima extranjera según corresponda, de giro exclusivo, cuyo objeto sea la ejecución, operación, mantención y/o explotación de las obras objeto del contrato de participación según corresponda. Esta sociedad se rige por las normas de las sociedades anónimas abiertas.

En segundo lugar, debe también constituir las garantías exigidas por las bases de la licitación.

Por último, está obligado a suscribir ante notario 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, y a cumplir las demás formalidades que el proyecto indica, todo ello a su costa.

b. Durante su ejecución.

Para la puesta en servicio de la explotación de la obra objeto del contrato, el participante debe obtener la autorización del Serviu, quien la otorga previa comprobación de que su ejecución se ajusta a las bases, especificaciones técnicas y demás antecedentes de la licitación.

c. Expirado el plazo del contrato.

El participante tiene la obligación de restituir el bien objeto del contrato al Serviu, que podrá disponer de dicho bien en conformidad a la legislación vigente.

5. Responsabilidad del participante.

El proyecto de ley precisa la responsabilidad del participante en caso de daños contra terceros.

En efecto, el participante responde de los daños, de cualquier naturaleza, que con motivo de la ejecución del contrato de participación se ocasionen a terceros, a menos que sean exclusivamente imputables a medidas impuestas por el Serviu con posterioridad a la suscripción del contrato.

6. Suspensión del contrato.

La iniciativa regula también, la suspensión del contrato. En efecto, el contrato de participación queda 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, que no permita su utilización.
- c. Por cualquier otra causa prevista en las bases de la licitación.

7. Extinción.

El contrato de participación se extingue, entre otras causales, por las siguientes:

- a. El contrato de participación se extingue por cumplimiento del plazo por el que se otorgó, con sus modificaciones, si procede.
- b. El contrato de participación se extingue también por mutuo acuerdo entre el Serviu y el participante. El Serviu sólo puede concurrir al acuerdo si los acreedores que tengan constituida a su favor una prenda consienten en alzarla o aceptan previamente, y por escrito, su extinción anticipada.
- c. El contrato de participación se extingue también por incumplimiento grave de las obligaciones del participante.
- d. Por último, el contrato se extingue por cualquier otra causa prevista en las bases de licitación.

8. Controversias.

Las controversias o reclamaciones que se produzcan con motivo de la interpretación o aplicación del contrato de participación a que dé lugar su ejecución, son de competencia de una Comisión Conciliadora.

Dicha Comisión está integrada por un profesional universitario designado por el Director del Serviu, un profesional universitario designado por el participante y un profesional universitario nombrado de común acuerdo por las partes, quien la preside. A falta de acuerdo, este último es designado por el presidente de la Corte de Apelaciones de en cuyo territorio jurisdiccional estuviere emplazada la obra.

La Comisión debe 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 y debe establecer, en cuanto se designen sus integrantes, el modo en que se le formulan las solicitudes o reclamaciones y el mecanismo de notificación que ella empleará para poner en conocimiento de las partes las resoluciones o decisiones que adopte.

Solicitada la intervención de la Comisión, ella debe buscar la conciliación entre las partes. Si ésta no se produce en el plazo de 30 días, cualquiera de las partes puede solicitar a la Comisión, en el plazo de 10 días, que se constituya en Comisión Arbitral, o recurrir, en el mismo plazo, ante la Corte de Apelaciones en cuyo territorio jurisdiccional este emplazada la obra.

En contra de la sentencia arbitral, se pueden interponer los recursos que se precisan.

Finalmente, cabe anotar que la competencia de la comisión es sin perjuicio de las atribuciones del Poder Judicial y de la Contraloría General de la República.

En mérito de lo expuesto, someto a vuestra consideración, para ser tratado en la actual Legislatura Extraordinaria de sesiones, el siguiente

PROYECTO DE LEY:

"TÍTULO I

DEL SISTEMA DE FINANCIAMIENTO URBANO COMPARTIDO

Artículo 1º.- La presente ley establece y regula el sistema de financiamiento urbano compartido.

Mediante este sistema, y ciñéndose a las políticas, planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización, en adelante SERVIU, podrán celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la adquisición de bienes o a contratar la ejecución, operación y mantención de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas, infraestructura urbana y, en general, todas aquellas obras cuya ejecución, operación y mantención les competa, a cambio de una contraprestación.

La contraprestación podrá consistir en otorgar al tercero derechos sobre muebles o inmuebles, o la explotación de uno o más inmuebles u obras.

La facultad que esta ley otorga a los Serviu, se entenderá 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, previa autorización del correspondiente Secretario Regional de Vivienda y Urbanismo, llamarán a licitación pública, conforme a las normas del Título II de esta ley.

Artículo 3°.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, cualquier persona natural o jurídica podrá proponer al SERVIU respectivo, proyectos relativos a las obras y acciones a que alude el artículo 1° de la presente ley, las que serán estudiadas y resueltas en la forma, plazo y condiciones que determine el reglamento. La decisión favorable no relevará al SERVIU de llamar a licitación para adjudicar el respectivo contrato de participación.

Con todo, las bases de 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.

Adicionalmente, para el caso que el adjudicatario no sea el proponente, las bases de 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 su proposición, en la forma, modo y plazos que allí se establezcan. El proponente no podrá exigir otras compensaciones de parte del SERVIU.

No obstante, cuando la licitación se declare desierta, el SERVIU podrá adjudicar directamente el contrato de participación, en caso que se presente un interesado que cumpla todos los requisitos exigidos en las bases de licitación y siempre que su oferta no difiera en más de un diez por ciento del valor mínimo o máximo señalado en las bases de dicho proceso de licitación.

Artículo 4°.- Las licitaciones a que llamen los SERVIU 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 por el sistema de financiamiento urbano compartido que regula la presente ley, sólo podrán ejecutarse en inmuebles de dominio del SERVIU respectivo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, dichas obras y acciones podrán también ejecutarse en inmuebles de dominio o bajo la administración de otro ministerio, servicio público, municipio o de cualquier organismo integrante de la Administración del Estado.

Para ese efecto, dichos entes públicos podrán otorgar mandato a los SERVIU para que éstos celebren contratos de participación conforme a las normas y procedimientos establecidos en la presente ley.

Artículo 6°.- El sistema de financiamiento urbano compartido regulado por la presente ley, permitirá a los SERVIU 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 SERVIU deberán 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 inmuebles u obras por un período de tiempo determinado, percibiendo como compensación por ello, un precio o tarifa;
- 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 que celebren los SERVIU no podrán comprometer recursos fiscales actuales o futuros, ni podrán realizar otras contraprestaciones que las señaladas en este artículo.

Artículo 8°.- Las bases de cada licitación podrán considerar una o más de las prestaciones señaladas en el artículo 6°, con una o más de las contraprestaciones indicadas en el artículo precedente.

TÍTULO II

DE LA LICITACIÓN

Artículo 9°.- La licitación exigida por el artículo 2° de la presente ley, 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.

Las bases de la licitación podrán consultar, en carácter de actuaciones preparatorias, la precalificación de los interesados, fijando las condiciones, requisitos y procedimientos que deberán observarse al efecto.

Artículo 10°.- 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 11°.- Las bases de la respectiva licitación serán elaboradas por el SERVIU que adquirirá los bienes o en cuya jurisdicción se contratará la ejecución, operación y mantención de la obra.

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. 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 el SERVIU 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) Si los bienes involucrados son de dominio o están bajo la administración de un SERVIU o de otro ente público, con indicación del mandato recibido por el SERVIU para estos efectos;

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 27 de la presente ley.

ñ) El régimen de sanciones y multas aplicables en caso de incumplimiento del contrato de participación;

o) Los mecanismos de solución de controversias;

p) Las causales de suspensión y extinción del contrato de participación;

q) 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;

r) Si se trata de una obra a ejecutarse en diversas etapas, deberá indicarse a cual de ellas corresponde la licitación, y

s) Si será obligación del licitante constituir una sociedad que cumpla con las características señaladas en el artículo 14, inciso segundo, letra b), de la presente ley.

Artículo 12°.- El SERVIU adjudicará el contrato de participación de acuerdo al sistema de evaluación de las ofertas que se establezca en las bases respectivas.

Sin perjuicio de lo que establezcan las bases de la licitación, en el proceso de evaluación de la misma 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) Programa de ejecución, operación, explotación y mantención de las obras propuesto por el licitante;
- d) Nivel de los servicios ofrecidos;
- e) Estructura tarifaria;
- f) Calificación técnica del licitante;
- g) Calificación de otros servicios adicionales ofrecidos, que fueren estimados necesarios;
- h) Experiencia del oferente en contratos de participación o en contratos de similar naturaleza;
- i) Experiencia de la empresa constructora con la cual el licitante contratará la ejecución de las obras;
- j) Riesgos derivados de caso fortuito o fuerza mayor, que el licitante se compromete a asumir durante la vigencia del contrato de participación;
- k) Organización y estructura de personal con que el licitante abordará las obligaciones del contrato de participación durante su vigencia, en especial la identificación de los profesionales que intervendrán y sus respectivos cargos;
- l) 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;
- m) Puntaje adicional para el proponente, en el caso del inciso segundo del artículo 3° de esta ley.

Artículo 13.- La adjudicación de la licitación se efectuará mediante resolución del Director del SERVIU, la que se publicará en el Diario Oficial.

TÍTULO III

DEL CONTRATO DE PARTICIPACIÓN

Artículo 14.- El contrato de participación es un acuerdo de voluntades celebrado conforme a las normas de la presente ley con la finalidad de contribuir al desarrollo urbano, mediante el cual 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 de la presente ley 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, en aquellos casos que determine el reglamento de la presente ley y de conformidad con las leyes chilenas y con los requisitos que el reglamento o las bases de la licitación establezcan, una sociedad anónima o una agencia de una sociedad anónima extranjera, según corresponda, de giro exclusivo, cuyo objeto sea la ejecución, operación, mantención y/o explotación de las obras objeto del contrato de participación, según corresponda. Esta sociedad se regirá por las normas de las sociedades anónimas abiertas.
- 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 de la presente ley 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 siempre desde su publicación en el Diario Oficial. El otro ejemplar será entregado al SERVIU respectivo. Las transcripciones suscritas en la forma señalada, harán fe respecto de toda persona y tendrán mérito ejecutivo sin necesidad de reconocimiento previo. Los gastos que irroque la formalización del contrato serán de cargo del participante. Las obligaciones señaladas en esta letra se realizarán una vez que se publique en el Diario Oficial la resolución que adjudica la licitación y después de cumplidos los requisitos establecidos en las dos letras anteriores.

En caso de incumplimiento de las obligaciones precedentes, en los plazos establecidos en el reglamento de la presente ley o en las bases de la licitación, el Director del SERVIU podrá dejar sin efecto la adjudicación, mediante resolución fundada.

En caso de dejarse sin efecto la adjudicación, el SERVIU, dentro del plazo de quince días contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución respectiva, podrá llamar a una nueva licitación pública o invitar mediante licitación privada a los demás oferentes que se hubieren presentado a la licitación, a fin de que mejoren o mantengan sus respectivas ofertas.

Artículo 15.- 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 16.- Los derechos y obligaciones del participante emanados del contrato de participación, se regirán por las normas del derecho público chileno.

Sin embargo, los derechos y obligaciones económicas del participante para con terceros se regirán por las normas del derecho privado, debiendo requerirse

autorización del SERVIU sólo en los casos que lo exija esta ley, su reglamento o las bases de la licitación.

Artículo 17.- El contrato se entenderá perfeccionado una vez publicada en el Diario Oficial la resolución de adjudicación del Director del SERVIU.

Sólo una vez perfeccionado el contrato de participación, y previa autorización expresa del SERVIU, 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 14 de la presente ley.

El SERVIU tendrá 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, el SERVIU no hubiere dictado dicha resolución, se entenderá denegada la autorización.

Artículo 18.- 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 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.

La sociedad participante, constituida conforme a lo señalado en la letra b) del inciso segundo del artículo 14 de la presente ley, podrá emitir bonos de acuerdo a las normas del Título XVI de la Ley N° 18.045, cuyos montos y épocas de amortización sean concordantes con los plazos y flujos de ingresos producidos por la explotación de la obra.

Artículo 19.- En el remate de los bienes o derechos prendados, la adjudicación solo 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 20.- Los litigios que se originen con motivo de la prenda consagrada en el artículo 18 y la ejecución de la misma, serán de competencia del juez de letras que corresponda a la capital de la Región en que estuviere emplazada la obra.

TÍTULO IV

DE LAS INSPECCIONES, SANCIONES Y MULTAS

Artículo 21.- Corresponderá al SERVIU 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 22.- El participante responderá de los daños, de cualquier naturaleza, que con motivo del contrato de participación se ocasionen a terceros, a menos que sean exclusivamente imputables a medidas impuestas por el SERVIU con posterioridad a la suscripción del contrato.

TÍTULO V

DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y DE LA QUIEBRA DEL PARTICIPANTE

Artículo 23.- 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 universitario designado por el Director del SERVIU, un profesional universitario designado por el participante y un profesional universitario nombrado de común acuerdo por las partes, quien la presidirá. A falta de acuerdo, este último será designado por el presidente de la Corte de Apelaciones en cuyo territorio jurisdiccional estuviere emplazada la obra.

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 18 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 solicitar a la Comisión Conciliadora, en el plazo de diez días, que se constituya en Comisión Arbitral, o recurrir, en el mismo plazo, ante la Corte de Apelaciones en cuyo territorio jurisdiccional esté emplazada la obra.

La Comisión 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.

En el evento que se recurra ante la Corte de Apelaciones, se aplicará el procedimiento establecido en los artículos 69, 70 y 71 de la Ley N° 18.840, Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, con las siguientes excepciones:

- 1.- No será exigible boleta de consignación, y
- 2.- El traslado del recurso se dará al Director del SERVIU.

Si no se solicitare a la Comisión Conciliadora que se constituya en Comisión Arbitral, ni se recurriere ante la Corte de Apelaciones, quedará a firme la última proposición de la Comisión Conciliadora.

Artículo 24.- Si por cualquier causa el participante no diere cumplimiento a las obligaciones del contrato de participación, el SERVIU respectivo podrá solicitar a la Comisión Conciliadora o a la Corte de Apelaciones que lo autorice para proceder a la designación de un interventor. 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 reasuma sus obligaciones, para lo cual bastará la expresión de voluntad de éste en tal sentido, manifestada formalmente y por escrito y aprobada por la Comisión Conciliadora. En todo caso, si transcurridos noventa días desde la designación del interventor, el participante no manifiesta su voluntad de reasumir sus obligaciones, o habiéndola manifestado y contando ésta con la aprobación de la Comisión Conciliadora, no reasume sus obligaciones, se entenderá que hay incumplimiento grave de las obligaciones del participante.

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 levísima.

Artículo 25.- 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 14 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 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 26.- 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 27.- El SERVIU, 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 23 de esta ley.

Artículo 28.- La puesta en servicio de la explotación de la obra objeto del contrato de participación será autorizada por el SERVIU, previa comprobación de que su ejecución se ajusta a las bases, especificaciones técnicas y demás antecedentes de la licitación.

Artículo 29.- Una vez concluido el plazo del contrato de participación, el bien objeto del mismo será restituido al SERVIU, 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 30.- 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 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 23 de la presente ley.

Las mejoras introducidas que no puedan separarse sin detrimento, quedarán a beneficio del SERVIU 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 31.- 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 32.- 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 del participante;
- 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 sólo podrá concurrir al acuerdo si los acreedores a cuyo favor se hubiere constituido la prenda a que se refiere el artículo 18 de esta ley, consintieren en alzar este gravamen o aceptaren, previamente y por escrito, su extinción anticipada.

Artículo 33.- La declaración de incumplimiento grave del contrato de participación deberá ser solicitada, fundándose en alguna de las causales establecidas en el respectivo contrato o en las respectivas bases de licitación, por el SERVIU contratante a la Comisión Conciliadora establecida en el artículo 23 de esta ley. Ella resolverá la solicitud en calidad de Comisión Arbitral, conforme a lo preceptuado en el referido artículo.

Declarado el incumplimiento grave del contrato de participación por la Comisión Conciliadora, y previa autorización de dicha Comisión, el SERVIU procederá a designar un interventor, que sólo tendrá las facultades necesarias para velar por el cumplimiento del contrato de participación; le serán aplicables las normas establecidas en el artículo 24 de esta ley, en lo que fuere pertinente. El interventor responderá hasta de la culpa levísima.

El SERVIU, 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 cuarto del artículo 14 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 18 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.

TITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 34.- Si el contrato de participación comprende bienes nacionales de uso público, estos quedarán bajo la administración del SERVIU en cuya región se encuentren ubicados, por el solo ministerio de la ley y exclusivamente para los fines propios del contrato, durante la vigencia de éste.

La resolución de adjudicación habilitará al concesionario para usar y gozar del bien respectivo, y cuando así lo señale, servirá de título suficiente para que el participante haga valer su derecho frente a terceros.

El participante estará facultado para explotar el o los bienes objeto del contrato, por cuenta propia o de terceros, quedando, en todo caso, como único responsable ante el SERVIU correspondiente.

Artículo 35.- Los plazos de días establecidos en las bases de las licitaciones que se fijan 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 36.- La suscripción de un contrato de participación no limitará al SERVIU para celebrar nuevos contratos en la Región o ejecutar nuevas obras o intervenciones urbanas, ni tales acciones generarán derecho a compensación alguna en favor del participante.

Artículo 37.- El reglamento de la presente ley, deberá ser visado por el Ministro de Hacienda.

Artículo 38.- Introdúcense las siguientes modificaciones al Decreto Ley N°1.305, de 1975:

1.- Agrégase a su artículo 12°, la siguiente letra n), 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 los siguientes incisos al artículo 28:

"Los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán adquirir bienes o contratar con terceros, mediante el sistema de financiamiento urbano compartido, 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."."

Dios guarde a V.E.,

(FDO.): **RICARDO LAGOS ESCOBAR**, Presidente de la República.- **JAIME RAVINET DE LA FUENTE**, Ministro de Vivienda y Urbanismo y Bienes Nacionales.- **NICOLÁS EYZAGUIRRE GUZMÁN**, Ministro de Hacienda