

**RETIRA Y FORMULA INDICACIONES AL
PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA
DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS EN
MATERIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y
URBANA (BOLETÍN N° 12.288-14)**

Santiago, 31 de mayo de 2019.-

N° 072-367/

Honorable Cámara de Diputados:

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CÁMARA DE
DIPUTADOS.**

En uso de mis facultades constitucionales, vengo en retirar las indicaciones formuladas mediante mensaje N°047-367, de fecha 06 de mayo de 2019, al proyecto de ley del rubro: Indicaciones N° 3, 5, 7, 8 y 10.

Al mismo tiempo, vengo en formular las siguientes indicaciones al proyecto de ley del rubro, a fin de que sean consideradas durante la discusión del mismo en el seno de esa H. Corporación:

AL ARTÍCULO PRIMERO

1) Para reemplazar los numerales 15°, 16° y 17° que se agregan en virtud del numeral 3), por los siguientes:

“15°.- Implementar políticas y programas habitacionales que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con estándares constructivos apropiados, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados

indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.

16°.- Implementar políticas de suelo, estableciendo medidas que propicien la construcción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, en terrenos públicos o privados, mediante la adquisición o destinación de terrenos o el establecimiento de beneficios o incentivos de norma urbanística, entre otras medidas.

17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, mediante disposiciones que incentiven la construcción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y que promuevan el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios y comercio, entre otras medidas.".

AL ARTÍCULO SEGUNDO

2) Para reemplazar el numeral 1), por el siguiente:

"1) Agrégase en el artículo 12° una nueva letra p) del siguiente tenor:

"p) Supervigilar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, conforme a lo dispuesto en el numeral 17° del artículo 2° de la ley N° 16.391. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará el procedimiento y la forma en que se efectuará la referida supervigilancia."."

3) Para reemplazar el numeral 4) por el siguiente:

"4) Agréganse en el artículo 28° los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, décimo primero, décimo segundo y décimo tercero, nuevos:

"Asimismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán concesionar, mediante licitación pública, la construcción, administración y mantención de viviendas económicas en terrenos de su propiedad o de otros órganos o servicios que integren la Administración del Estado con quienes suscriba un contrato de mandato para tales efectos, pudiendo adjudicarse la licitación a una persona natural o jurídica, ya sea de derecho público con competencias en la materia o de derecho privado de cualquier tipo, incluidas las cooperativas, asociaciones, corporaciones y fundaciones.

La referida concesión otorgará a su titular un derecho real de uso y goce sobre el inmueble, por un período determinado y sujeto a la condición de destinar un porcentaje de las viviendas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, o por el programa que lo modifique o reemplace. Mediante este mecanismo también se podrá concesionar la administración y mantención de las viviendas construidas conforme a lo señalado en el inciso precedente, cuando haya vencido la concesión original. En ambos casos, las viviendas incluidas en la concesión no podrán ser destinadas a un uso distinto al habitacional y su incumplimiento será causal de término de la misma.

El concesionario deberá efectuar, directamente o a través de terceros, todas las gestiones relacionadas con la construcción, administración y/o mantención del terreno concesionado y de las

viviendas, áreas verdes, espacios comunes y superficies edificadas incluidas en el conjunto, pudiendo percibir las correspondientes rentas de arrendamiento como contraprestación. Las labores de mantención incluyen la obligación de reparar las fallas o defectos de las construcciones ejecutadas directamente por el concesionario o por encargo de éste.

El Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo deberá fiscalizar periódicamente el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, especialmente las referidas a la mantención de las viviendas. Al efecto, podrá solicitar antecedentes que acrediten dicho cumplimiento y/o efectuar visitas de inspección.

Vencida la concesión, el terreno y lo allí construido deberá ser restituido, en adecuado estado de conservación, al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo o al órgano o servicio referido en el inciso tercero de este artículo, si correspondiere, los que podrán disponer de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente.

Las licitaciones se regirán por lo establecido en este artículo, en las normas reglamentarias que se dicten al efecto y en las respectivas bases de licitación. Estas últimas deberán establecer, entre otras materias: los derechos y obligaciones del concesionario; el plazo de duración de la concesión; el porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo o del programa que lo modifique o reemplace; el mecanismo de asignación de las viviendas a dichos beneficiarios, incorporando a personas con discapacidad, adultos mayores y otras personas en situación de vulnerabilidad; y las causales de modificación, caducidad o extinción de la concesión.

Mediante normas reglamentarias podrán establecerse criterios para determinar, en las bases de licitación, el porcentaje de viviendas que deberá arrendarse a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo, o del programa que lo modifique o reemplace, tomando en consideración el déficit habitacional existente en el sector u otras características necesarias para modelar adecuadamente los derechos y obligaciones del concesionario. La renta de arrendamiento de las viviendas destinadas a los beneficiarios del programa no podrá ser superior a la establecida en el decreto supremo que lo regula, pudiendo las bases de licitación priorizar la asignación de dichas viviendas a familias que residan en la comuna en que se emplaza el proyecto, así como establecer criterios diferenciadores para el pago de gastos comunes y/o requisitos para acceder a las otras viviendas del conjunto.

La adjudicación de la concesión se efectuará mediante resolución del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, la que deberá publicarse en el Diario Oficial. Una vez publicada, deberá suscribirse el correspondiente contrato de concesión mediante escritura pública e inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En cuanto al plazo de duración de la concesión, éste no podrá ser superior a 25 años contado desde la recepción definitiva de las obras o desde la inscripción del contrato de concesión, si lo que se licita es la administración y mantención de viviendas existentes.

Todas las unidades que compongan los proyectos de vivienda contruidos de acuerdo a este artículo deberán tener condiciones de habitabilidad, diseño y estándares constructivos apropiados.

Con el objeto de garantizar las obligaciones financieras relacionadas con la construcción, administración y/o mantención de las viviendas, el concesionario podrá

constituir hipoteca sobre todo o parte del derecho real de uso y goce objeto de la concesión. Tales hipotecas se regirán por las disposiciones generales aplicables a este tipo de garantías contenidas en el Código Civil y por las disposiciones especiales que se establezcan en esta ley, en normas reglamentarias y en las bases de licitación. En caso de remate de todo o parte del derecho real de uso y goce, la adjudicación sólo podrá efectuarse a quien cumpla con los requisitos para suscribir el contrato de concesión primitivo, sin perjuicio que los Servicios de Vivienda y Urbanización también podrán adjudicarse tales derechos.

Asimismo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización podrá otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes, a personas jurídicas de derecho público o de derecho privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas, destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo, o del programa que lo modifique o reemplace. El otorgamiento de los referidos subsidios, los gravámenes y sus plazos asociados a las edificaciones y las condiciones de los llamados se regularán por resolución exenta del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos, la que podrá dictarse una vez publicada en el Diario Oficial la Ley de Presupuestos del Sector Público para el año que corresponda."."

AL ARTÍCULO TERCERO

4) Para reemplazar el numeral 1), por el siguiente:

"1) Modifícase el artículo 27, en el siguiente sentido:

a) Reemplázase, en el inciso primero el término "socio-económico.", por la

siguiente frase "social, económico y cultural, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana."

b) Agrégase, el siguiente inciso tercero, nuevo:

"En los nuevos planes reguladores comunales o en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes conforme al artículo 28 sexies de esta ley, se deberán contemplar disposiciones que incentiven la construcción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y que promuevan el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios y comercio."."

5) Para reemplazar los artículos 83°, 84° y 85° que se intercalan en virtud del numeral 4), por los siguientes:

"Artículo 83°. El Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 3° de la ley N° 20.741, podrá condicionar los beneficios de normas urbanísticas al cumplimiento de exigencias relacionadas con la integración e inclusión social y con el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, especialmente en aquellos sectores en los que el Estado ha realizado o realizará inversiones públicas en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público.

Artículo 84°. Los beneficios de normas urbanísticas deberán quedar condicionados a exigencias proporcionales al incremento de la densidad habitacional y/o de

la capacidad máxima de edificación que podrían tener los predios incluidos en el respectivo sector.

Las condiciones podrán tener por objeto la consolidación de sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano o la revitalización de áreas urbanas deficitarias, pudiendo corresponder a:

a) La incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, sea que postulan individual o colectivamente;

b) El aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar, conforme al artículo 175 de esta ley;

c) La ejecución de obras específicas en el espacio público incluido dentro del área en que se aplicarían los beneficios;

d) La obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a determinados usos o destinos admitidos por la normativa aplicable o a viviendas destinadas a personas con discapacidad, adultos mayores u otras personas en situación de vulnerabilidad;

e) Otras exigencias destinadas a promover la integración e inclusión social de los proyectos y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes.

Artículo 85°. Los beneficios de normas urbanísticas para proyectos de viviendas integradas, los requisitos para acceder a éstos y el procedimiento para su establecimiento, se regirán por lo dispuesto en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.".

Dios guarde a V.E.,

SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE
Presidente de la República

CRISTIÁN MONCKEBERG BRÜNER
Ministro de Vivienda
y Urbanismo