

**INFORME DE LA COMISION DE VIVIENDA
Y URBANISMO** recaído en el proyecto de ley,
en primer trámite constitucional, sobre
financiamiento urbano compartido.
BOLETIN N° 2.651-14.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros en general el proyecto de ley en referencia, que se iniciara en Mensaje de S.E. el Presidente de la República y se encuentra en primer trámite constitucional en el Senado.

A las sesiones que vuestra Comisión dedicó a este asunto concurrieron los Ministros de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Ravinet, y de Obras Públicas, señor Carlos Cruz.

Asistieron también los Directores de los Servicios de Vivienda y Urbanismo de las regiones II y V, señores Víctor Hugo Véliz y Alberto Ramírez, respectivamente.

Participaron los representantes de la Asociación Chilena de Municipalidades señores Mauricio Soto y Sergio Núñez.

Concurrieron, asimismo, los asesores de las mencionadas Secretarías de Estado, señoras Vera Espinoza y Jeannette Tapia y señor Rafael Ibarra.

La Comisión acordó haceros presente que las normas de los artículos 20, 23 y 24 de este proyecto, en conformidad al artículo 74 de la Constitución Política, deben ser aprobadas por las cuatro séptimas partes de los señores Senadores en ejercicio, por incidir en atribuciones de los tribunales de justicia.

De conformidad a la misma norma constitucional recién señalada y al artículo 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se requirió el parecer de la Excma. Corte Suprema sobre los referidos preceptos. Esta evacuó su informe mediante oficio N° 113, de fecha 15 de marzo de 2001.

Finalmente, es dable consignar que durante el trámite de discusión particular, esta iniciativa deberá ser conocida por la Comisión de Hacienda, si fuere procedente.

ANTECEDENTES

El Mensaje

En uso de sus facultades constitucionales, el Presidente de la República somete a consideración del Congreso Nacional el presente proyecto de ley que faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización 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 e infraestructura urbana, entre otras. Lo anterior, a cambio del otorgamiento de contraprestaciones que pueden consistir en conceder al tercero contratante ciertos derechos o la explotación de algún bien u obra.

Fundamentando su iniciativa, el Jefe de Estado explica que 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 del desarrollo tecnológico. Constituyen, además, la cuna de la cultura moderna, caracterizada por el cambio permanente. Simultáneamente, para la sociedad, las ciudades ofrecen la más amplia gama de oportunidades de todo orden.

Sin embargo, agrega, 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.

Informa que, en la actualidad, más del 85% de los chilenos habita en ciudades, manifestado, principalmente, en un aumento en la cantidad de viviendas que no ha ido acompañado de los servicios que aquel incremento poblacional requiere.

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

Luego, afirma que en sectores de mayores ingresos, normalmente, las personas pueden pagar por su equipamiento urbano y disponer de amplias áreas verdes, abundantes instalaciones

comerciales y recintos de recreación. No ocurre lo mismo en las comunas pobres, en las que los espacios públicos pasan a constituir importantes lugares de encuentro y esparcimiento para la población, que muchas veces habita viviendas de escasa superficie. Manifiesta que, en este contexto, ha sido insuficiente la labor desarrollada por las municipalidades y por el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ya que no se ha logrado el equilibrio y la dotación de servicios y oportunidades urbanas que reclama una mejor calidad de vida de nuestros compatriotas.

Prosigue diciendo que esta situación, junto con producir un progresivo deterioro en la calidad de vida de los individuos, se refleja en la falta de lugares para la práctica del deporte, el esparcimiento y la cultura y en un fuerte detrimento para el desarrollo de las personas, especialmente de la juventud. A lo anterior, agrega que muchos sectores de ciertas ciudades, por su extrema vetustez o por la deficiente ocupación del correspondiente espacio físico, requieren de una renovación que, a medida que transcurre el tiempo, se hace más apremiante.

Enseguida, hace notar que otra faceta negativa de este "déficit urbano" son las difíciles condiciones en que se encuentra la infraestructura vial de muchas ciudades, como consecuencia del explosivo crecimiento experimentado por el parque vehicular. Ello acarrea una verdadera saturación vial, que produce múltiples dificultades en el transporte de la población, especialmente de quienes viven en lugares alejados del centro urbano.

Es imperativo, expresa el Primer Mandatario, que el Estado busque mecanismos que tiendan a igualar las condiciones urbanas de la población, de manera que se cumpla con el mandato constitucional de crear las condiciones sociales que permitan a todos los integrantes de la comunidad lograr su mayor realización espiritual y material, promover la integración armónica de los distintos sectores de la Nación y asegurar el derecho de las personas a participar con igualdad de oportunidades en la vida nacional, como lo dispone el artículo 1º de nuestra Carta Fundamental.

Ello, señala, requiere generar un desarrollo armónico de las ciudades que no sólo signifique una acumulación cada vez mayor de viviendas, sino que también se asocie a la modernización de las urbes, la ocupación adecuada del territorio y la implementación de equipamientos comunitarios y de servicios integrales.

Puntualiza que ello exige de un inmenso esfuerzo que, en lo económico, el Estado no está en condiciones de abordar plenamente, ni con la prontitud que es menester. Por eso, al igual que en lo que concierne a las obras públicas o al proceso de modernización de puertos, carreteras, aeropuertos y otras obras de infraestructura, el Gobierno ha resuelto impulsar la aprobación de esta nueva herramienta legal que incentive

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.

Con este propósito, señala, el presente proyecto de ley faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización, entidades descentralizadas de la administración del Estado encargadas del desarrollo urbano y la vivienda, para que, mediante la aplicación del sistema que se crea, puedan adquirir bienes o encargarse de la ejecución, operación o mantención de obras por parte del sector privado en sus respectivos territorios jurisdiccionales, entregando, a cambio, ciertos derechos entre los que se incluirá, por ejemplo, la posibilidad de explotar una obra.

El sistema postulado se aplicará a obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas, obras de infraestructura u otras, que se enmarquen en los planes y programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Otros ministerios, servicios públicos, municipios u organismos integrantes de la Administración del Estado podrán otorgar mandato a los SERVIU para que éstos celebren contratos de participación respecto de bienes de propiedad de aquéllos. 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.

Enseguida, enuncia los principales objetivos que se persiguen a través de este sistema:

-Permitir que el sector privado costee y ejecute obras que los SERVIU no pueden actualmente financiar y que los particulares podrían asumir, si existiera un esquema que les entregara una compensación razonable.

-Avanzar en el espíritu descentralizador que inspira la gestión del Gobierno, ya que el sistema propuesto permitirá a los SERVIU operar directamente a nivel regional, bastando para ello la autorización del Secretario Regional Ministerial correspondiente.

-Generar un marco transparente para las relaciones contractuales que, dentro de este ámbito, se den entre los SERVIU y el sector privado, estableciendo un proceso normado de concursabilidad a través de la modalidad de licitación pública.

Luego, el Mensaje explica que el sistema se estructurará sobre la base de un régimen de prestaciones y contraprestaciones.

Los SERVIU licitarán proyectos bajo la modalidad de contratos de participación, mediante los cuales los participantes se comprometerán a realizar una o más de las siguientes prestaciones:

- a. Ejecución, operación o mantención de una obra;
- b. Uso o goce de un bien mueble o inmueble;
- c. Propiedad de un bien inmueble;
- d. Propiedad de un bien mueble, 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 al adjudicatario:

- a. La explotación de un inmueble u obra, pudiendo el particular cobrar tarifas a los 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 bien raíz.

Como ejemplos de lo que el sistema propuesto permite lograr, menciona la construcción, operación y mantención de un parque zoológico a cambio de su explotación por el particular durante un tiempo determinado (cobro de entradas, arriendo de espacios para locales de entretención y alimentación, etc.); la construcción y mantención de un parque a cambio del derecho a explotar canchas de fútbol, pistas de patinaje y quioscos; la asunción parte de las obras de construcción de una vía a cambio de la concesión de estacionamientos, parquímetros y publicidad caminera, o la remodelación de un edificio institucional a cambio de terrenos prescindibles del SERVIU.

Advierte que si bien esta iniciativa tiene puntos de contacto con la Ley de Concesiones de Obras Públicas, existen importantes diferencias que justifican legislar en este campo.

Entre estas diferencias, destaca que la propuesta de 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. Por otro lado, es más sencillo y servirá tanto para proyectos de envergadura como para decenas de iniciativas pequeñas y medianas. Además, acentúa la descentralización de los SERVIU,

dándoles también la posibilidad de atender otros órganos y servicios de la región.

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 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, entre otros.

Luego, el Mensaje pasa a explicar la forma en que se concibe el contrato de participación contemplado en el proyecto.

Las partes son el SERVIU y el participante. El participante puede ser cualquiera persona natural o jurídica, chilena o extranjera, que cumpla con 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 cualquiera persona natural o jurídica que proponga al SERVIU respectivo determinados proyectos para que sean estudiados y resueltos por dicho organismo.

En cuanto al procedimiento al que debe sujetarse la Administración para celebrar el contrato, se distinguen las siguientes tres etapas:

A) La preparación, o conjunto de actos necesarios para realizar la convocatoria. Considera la elaboración de las bases y la proposición u oferta de un proyecto que hace un privado a la Administración.

El proponente puede ser cualquiera persona natural o jurídica que presente, como 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 este Servicio califica positivamente la postulación, procederá a llamar a licitación para adjudicar el contrato de participación.

En caso de 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.

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.

B) La licitación o segunda etapa del procedimiento para celebrar el contrato de participación. 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 y a ellas podrán presentarse personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que cumplan con los requisitos y las exigencias que establezca el reglamento y las bases de la licitación. El SERVIU adjudicará la licitación de acuerdo al sistema de evaluación de las ofertas que se establezca en las bases respectivas.

Sin perjuicio de lo que establezcan dichas bases, el SERVIU debe atender, entre otros, a uno o más de los factores que señala el proyecto, como: 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, e incluso, la calificación de otros servicios adicionales ofrecidos que se estimen necesarios.

También constituyen factores de evaluación la experiencia del oferente en contratos de participación o en otros de similar naturaleza; la de la empresa constructora con la cual el licitante contrata la ejecución de las obras, y los riesgos que el licitante se compromete asumir durante la vigencia del contrato por caso fortuito o fuerza mayor. Por último, se deben tener en cuenta consideraciones de carácter ambiental y ecológico, tales como la belleza escénica, la flora que se plantará, el impacto que experimentará el entorno del inmueble durante la ejecución de las obras, u otras que se establezcan en las bases.

Si la licitación se declarara desierta, el SERVIU podrá adjudicar directamente el contrato de participación en caso de haber 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.

C) El perfeccionamiento o la tercera etapa del procedimiento.

La adjudicación de la licitación se efectúa mediante resolución del Director del SERVIU, que debe ser publicada en el Diario Oficial.

Luego, el adjudicatario, que pasa a tomar el nombre de participante, debe 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. 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 irroge la formalización del contrato serán de cargo del participante.

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

El Mensaje del Primer Mandatario alude enseguida al objeto del contrato de participación.

Señala que éste 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 compete a este Servicio.

Las obras objeto del contrato deben ejecutarse en inmuebles de dominio del SERVIU respectivo. Sin perjuicio de ello, pueden también ejecutarse en inmuebles de dominio o administrados por otro Ministerio, Servicio Público, Municipio u otro organismo integrante de la Administración del Estado. En tal caso, dichos entes públicos podrán otorgar mandato a los SERVIU para que celebren los respectivos contratos de participación.

Si el contrato comprende bienes nacionales de uso público, éstos 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 de la convención.

Otro elemento de relevancia del contrato de participación es la contraprestación o beneficio que el participante recibe. Esta puede consistir en la explotación total o parcial de uno o más inmuebles u obras por un período determinado percibiendo un precio o tarifa; el derecho al uso o goce de uno o más bienes por un cierto lapso o la entrega en propiedad de bienes muebles o inmuebles.

En cuanto al plazo del contrato, puede fijarse en las bases de la respectiva licitación, o bien, establecerse que sea el ofrecido por el adjudicatario.

Concluido el término de vigencia del contrato, se producen dos efectos principales. Por una parte, el bien objeto del mismo es restituido al SERVIU. Tratándose de bienes de dominio o administración de otro ente público, serán devueltos a éste.

El segundo efecto concierne al participante, el que estará facultado para retirar las mejoras que hubiera introducido en el bien respectivo que no formen parte del contrato de participación, siempre que aquellas puedan separarse sin causar detrimento. El SERVIU podrá optar por mantener esas mejoras pagando su justo precio. Por su parte, las que no puedan separarse del bien sin ocasionarle daño, quedarán a beneficio del SERVIU sin obligación alguna de reembolso o indemnización, a menos que las bases establezcan lo contrario.

El Mensaje explica enseguida que la Administración cuenta con importantes facultades en el sistema que se propone, que se refieren tanto al control del participante, a la modificación del contrato como las sanciones que puede aplicar.

En primer lugar, corresponde al SERVIU efectuar la inspección y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones del participante en todas las etapas del contrato, como la aplicación de las sanciones y multas previstas en el presente proyecto, en su reglamento y en las bases de licitación.

Desde otro punto de vista, el contrato se extingue por incumplimiento grave de las obligaciones del participante, materia que es declarada por una Comisión Conciliadora. Previa autorización de dicha Comisión, el SERVIU procede a nombrar un interventor con facultades para velar por el cumplimiento del contrato y, dentro del plazo de ciento ochenta días contados desde la mencionada declaración, a llamar a una nueva licitación pública o privada.

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

Una vez que se perfeccione el contrato de participación, el SERVIU puede, por razones de interés público, 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 tales modificaciones.

La tercera potestad de la Administración es la de aplicar sanciones. Corresponde al SERVIU imponer los castigos o multas previstas en el proyecto, en su reglamento y en las bases de licitación.

Sin embargo, continúa el Mensaje, así como la administración cuenta con ciertas prerrogativas especiales, también el participante las tiene.

En efecto, una vez perfeccionado el contrato y previa autorización expresa del SERVIU, el participante puede transferir el contrato o los derechos emanados de éste. La transferencia del contrato de participación siempre debe ser total, comprendiendo todos los derechos y obligaciones, y sólo puede hacerse a una persona natural o jurídica que cumpla con los requisitos para ser adjudicatario, que no esté inhabilitada y que dé cumplimiento a las obligaciones establecidas por la ley.

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 de una obra y su retribución consista en la explotación total o parcial de la misma por un período determinado.

Esta prenda tiene por objeto garantizar las obligaciones financieras que el participante contraiga para costear la ejecución, operación, mantención y explotación de la obra y se rige por la mayoría de las normas que regulan la Prenda Industrial. Es competente para conocer de todo litigio y de la ejecución de esta caución especial el Juez de Letras de la ciudad que corresponda a la capital de la Región en que estuviere emplazada la obra.

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

Ahora bien, el participante también tiene obligaciones, que son distintas antes de la ejecución de la obra y durante ella.

Antes de la ejecución de la obra, el adjudicatario, en los 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 en agencia de una sociedad anónima extranjera, según corresponda, de giro exclusivo, cuyo objeto sea la ejecución, operación, mantención y explotación de las obras objeto del contrato. Esta sociedad se regirá 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, como ya se ha señalado, 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.

Durante la ejecución del contrato, para la puesta en servicio de la obra objeto del contrato, el participante debe obtener la autorización del SERVIU, el que la otorgará previa comprobación de que su ejecución se ajusta a las bases, especificaciones técnicas y demás antecedentes de la licitación.

Expirado el plazo del contrato, el participante tiene la obligación, como se ha dicho, de restituir el bien objeto del contrato al SERVIU.

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

La iniciativa regula, enseguida, la suspensión del contrato. Este quedará suspendido temporalmente en los siguientes casos: guerra externa, conmoción interior o fuerza mayor que impidan su cumplimiento; destrucción parcial del bien objeto del contrato que no permita su utilización y cualquiera otra causa prevista en las bases de la licitación.

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

- a. Cumplimiento del plazo por el que se otorgó, con sus modificaciones, si procediere;
- b. 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 su extinción anticipada;
- c. Incumplimiento grave de las obligaciones del participante, y
- d. Por cualquiera otra causa prevista en las bases de licitación.

Las controversias o reclamaciones que se produzcan con motivo de la interpretación o aplicación del contrato de participación serán de competencia de una Comisión Conciliadora.

Dicha Comisión está integrada por tres profesionales universitarios; uno, designado por el Director del SERVIU; otro, nombrado por el participante y un tercero, escogido 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 estuviera emplazada la obra.

La Comisión determinará sus normas y procedimientos. Solicitada su intervención, 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 que se constituya en Comisión Arbitral o recurrir ante la Corte de Apelaciones en cuyo territorio jurisdiccional esté localizada la obra.

Finalmente, se precisa que la competencia de esta Comisión es sin perjuicio de las atribuciones del Poder Judicial y de la Contraloría General de la República.

DEBATE DE LA COMISION

Para ilustrar y enriquecer la discusión, la Comisión escuchó la opinión de las autoridades e invitados que a continuación se mencionan.

En primer término, usó de la palabra **el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Jaime Ravinet**.

Señaló que uno de los peores dramas de las ciudades en este último tiempo lo provoca el creciente poblamiento no acompañado de un incremento proporcional de la inversión destinada al mejoramiento urbano. Sólo en cuanto a equipamiento y espacios públicos existe un déficit de unos seiscientos mil millones de pesos; o sea, aquí hay realmente una tarea enorme. Cualquiera sea el suplemento de los recursos, la demanda será superior, por eso, explicó, se ha querido involucrar a los agentes del Ministerio y especialmente a los municipios, pero también abrir la posibilidad de que el sector privado pueda participar en proyectos de mejoramiento urbano.

En otras palabras, dijo, se desea hacer aplicable a escala ciudadana lo que ha operado con éxito en materia de concesiones en el Ministerio de Obras Públicas. Adujo que, con justa razón, los señores Parlamentarios podrían preguntarse que si esto ha funcionado en el Ministerio

de Obras Públicas, para qué elaborar otra ley y por qué no hacer un convenio con ese Ministerio para poder funcionar.

Explicó que se optó por un camino distinto a aquél por razones del tamaño de las obras que se planean y por un problema de eficiencia de las decisiones.

Este proyecto, indicó, permite a los SERVIU efectuar las siguientes prestaciones: entregar la ejecución, operación y la mantención de una obra, la propiedad de bienes inmuebles o de bienes muebles destinados a los fines del contrato, el uso y goce de bienes inmuebles y de bienes muebles destinados a los mismos fines y dinero, en adición a uno o más de los fines anteriores. A cambio, se ofrecen las siguientes contraprestaciones: la explotación de un inmueble; la explotación de una obra, percibiendo por ello un precio o tarifa; el derecho a uso o goce de los bienes y la entrega en propiedad de los mismos.

De esta manera, se espera avanzar en la captación de inversión privada para obras de desarrollo urbano.

Se trata, agregó, de un concepto distinto al de la concesión de Obras Públicas, porque no siempre el propietario es el Fisco y porque en cada licitación se podrá considerar una o más prestaciones como, asimismo, una o más contraprestaciones.

Otra diferencia con el sistema del MOP, insistió, es que siempre aquellas concesiones por ley tienen que ser aplicadas a la ejecución, reparación o conservación de una obra pública fiscal. Por otra parte, el MOP puede entregar como única compensación el precio, tarifa o subsidio establecido por la explotación de las obras y servicios de la concesión. En cambio, acotó, el sistema en análisis puede entregar el uso y goce sobre bienes nacionales de uso público fiscales, concesiones para servicios turísticos, autoservicios, publicidad y otros.

Prosiguió diciendo que este proyecto de ley apunta a un objetivo más amplio y versátil que permitirá recibir variadas prestaciones; no se restringirá a la ejecución de obras públicas fiscales, como tampoco a la explotación de la obra en cuestión, y posibilitará la entrega de una mayor variedad de contraprestaciones.

Hay, además, dijo, un tema de dimensiones. Las concesiones del MOP, por su tamaño y estructura, se orientan más bien a grandes proyectos, normalmente de cientos de millones de dólares. De las concesiones dadas, informó, una de las más pequeñas es la construcción del acceso al Aeropuerto de Santiago, por valor de unos doce millones de dólares. Los casos previstos en este proyecto son más pequeños, de montos

mucho más reducidos. El otro punto es que la estructura del MOP en materia de concesiones tiene su forma de operar; en cambio, aquí la idea es que los SERVIU puedan otorgar respuestas locales mucho más expeditas.

Un dato adicional es que, normalmente, la concesión del MOP tiene una serie de exigencias dadas por el Ministerio de Hacienda. Según esta nueva propuesta legislativa, al operar vía SERVIU, no se requiere de la aprobación previa del Ministerio de Hacienda, lo que indudablemente agilizará la gestión.

El Presidente de la Comisión, H. Senador señor Sabag, destacó el gran atractivo que presenta la iniciativa y agregó que es de particular interés verificar en qué medida es posible relacionar el mecanismo previsto por el proyecto con las funciones y atribuciones de las municipalidades.

Señaló que si bien la idea central es incentivar la participación de los privados y del Ministerio del ramo, podría estudiarse la posibilidad de incluir en el sistema a los municipios, lo que, a su juicio, la complementarían eficientemente.

Sugirió estudiar este aspecto con detenimiento durante la discusión particular del proyecto.

La H. Senadora señora Frei manifestó que los SERVIU en las regiones, pese a su eficiencia, sufren severas limitaciones en cuanto a presupuesto, oficinas y personal. Entonces, dijo, interesaría escuchar la opinión de algunos Directores de estas entidades con respecto al proyecto por cuanto éste, de alguna manera, podría suponer el desempeño de nuevas obligaciones y responsabilidades para aquellos servicios.

Hizo notar que en este debate sería conveniente también tomar en consideración al Ministerio de Bienes Nacionales, propietario de muchos inmuebles en diversas zonas del territorio nacional. Añadió que para enajenar estos terrenos deben realizarse múltiples trámites, resultando a menudo difícil distinguir entre los derechos y las responsabilidades que dicho Ministerio y el SERVIU tienen al respecto.

El Ministro señor Ravinet coincidió con la idea de mejorar la estructura de los SERVIU y que incluso ha pensado organizar una suerte de directorio regional que los asesore u oriente. Agregó que esperaba, en el transcurso del año, partir con este sistema en forma experimental, poniendo a los intendentes como presidentes de hecho e incorporando a Secretarios Regionales Ministeriales y a otras autoridades.

Por otra parte, compartió la idea de que para asumir esta nueva función habrá que mejorar los equipos profesionales humanos, que serán los grandes promotores de futuras concesiones a que se refiere la iniciativa legal.

En cuanto a la participación que cabría al Ministerio de Bienes Nacionales, informó que el proyecto en estudio contempla la posibilidad de que los SERVIU sean mandatados por instituciones del sector público, entre las cuales, evidentemente, se cuenta dicha Secretaría de Estado.

En otro orden de ideas, explicó que es importante tener claro que normalmente los bienes nacionales de uso público que pasan a disposición municipal en forma de cesiones gratuitas de terreno, tienen objetivos específicos y, de este modo, no pueden destinarse a otros fines. Se trata de parques o equipamientos comunitarios y no podría el municipio venderlos para hacer construcciones, salvo que una ley lo permitiera.

En el hecho, continuó exponiendo, existe una gran cantidad de terrenos municipales que están afectados a ese uso legal, pero que están abandonados. Son los denominados “terrenos café” y, precisamente, la entidad facultada para darles algún uso es el correspondiente municipio, que puede hacerlo mediante concesiones.

El H. Senador señor Novoa manifestó ser partidario de la participación de los privados en la construcción de obras de utilidad pública. Al respecto, destacó los satisfactorios resultados que ha tenido la ley de concesiones del Ministerio de Obras Públicas, aun cuando, evidentemente, el proyecto en estudio abordará iniciativas de menor peso, que no pueden compararse con las de la citada Secretaría de Estado.

Consideró de gran importancia lo planteado en relación con las municipalidades, expresando que sería positivo que éstas pudieran participar en el sistema propuesto.

La abogada asesora del Ministerio de la Vivienda **señora Jeannette Tapia** puntualizó que, pese a que en algunos casos se autoriza la desafectación de las áreas, en la práctica, en los loteos del SERVIU existe una gran cantidad de terrenos destinados a cesiones, áreas verdes, equipamiento o vialidad, pero también hay una gran cantidad de bienes raíces que son reservas del Servicio. En este caso, el proyecto permitirá disponer de esas reservas para darles un destino útil.

En el caso de los municipios, agregó, la posible concesión queda acotada al territorio de la respectiva comuna. De acuerdo con la iniciativa en estudio, se podrá disponer de terrenos que pueden tener un mayor valor en determinada comuna y asociarlos a inversiones en otras, donde difícilmente se presenten personas dispuestas a financiar obras.

Enseguida, la Comisión escuchó al **Director del SERVIU de la V Región, señor Alberto Ramírez.**

Este focalizó su análisis en la ciudad de Viña del Mar, por tratarse de una urbe por donde pasan todos los flujos que vienen desde el interior con destino al puerto de Valparaíso. Esta ciudad, dijo, se ha transformado en un punto de altísima congestión vial y sus calles se han tornado incapaces de soportar estos flujos; por tanto, necesita urgentemente grandes obras de remodelación.

En función de eso, el Ministerio del ramo y el Servicio han desarrollado un conjunto de proyectos que totalizan aproximadamente 61.450 millones de pesos. Tales proyectos son, por ejemplo, la remodelación del camino costero entre 15 Norte y la desembocadura del Río Aconcagua; el mejoramiento de una vía estructurante en el barrio de Forestal; trabajos en otra importante vía del Plan denominada Vergara Centro, y la construcción y mejoramiento del eje Quillota-Arlegui-5 Oriente, todos ellos proyectos de mucha trascendencia.

Agregó que hay algunas otras situaciones de muy antigua data, como construcciones que están en medio de las calles, que requieren de una urgente remodelación; el Eje de 15 Norte y la Subida Alessandri y el mejoramiento del Camino Troncal Urbano, que constituye la obra de mayor relevancia.

El conjunto de estos proyectos, reiteró, importa la suma de 61.450 millones de pesos; sin embargo, la asignación de recursos que desde 1995 hasta el año 2001 se ha tenido es de 22.129 millones de pesos, lo que hace un promedio anual aproximado de unos 3.160 millones de pesos. Evidentemente, señaló, no hay ninguna posibilidad de que, con esos fondos, pueda materializarse este conjunto de obras. Con esa misma asignación de recursos, tardaría ejecutarlos unos 20 años.

A estos proyectos, se agregan otros con cargo a la misma línea de inversión en Valparaíso, Quillota, San Felipe, Los Andes y San Antonio, que suman otros 25.000 millones de pesos. Por tanto, concluyó, definitivamente no hay posibilidad de alcanzar la meta.

En cuanto a la experiencia acumulada que pudiera relacionarse con la iniciativa en estudio, aludió a tres casos donde

hubo vinculación entre la realización de obras de naturaleza comunitaria y el financiamiento del sector privado. El primero, es la remodelación de la Avenida Libertad de Viña del Mar. Esta tuvo un monto de inversión de unos 1.300 millones de pesos, incluyendo arreglo de fachadas, renovación de pavimentos, remodelación de veredas e iluminación. En esta obra, se obtuvo el concurso o más bien el interés de las empresas de servicios para hacer la renovación de sus ductos y efectuar un aporte importante. Sin embargo, nunca se logró estructurar un procedimiento claro que permitiera recoger esos aportes, que bordeaban los 200 millones de pesos y que habrían disminuido los costos de la inversión o mejorado la obra.

El segundo caso, la construcción de un puente en Quilpué; trabajo de gran trascendencia que significaba permitir el acceso al supermercado Líder construído en ese sector. En esa oportunidad, se estructuró un procedimiento y los inversionistas de esa empresa colaboraron con el financiamiento y la ejecución del proyecto.

La tercera experiencia es la reciente remodelación de la calle Valparaíso de Viña del Mar. Allí se utilizó un método parecido al de los convenios del Programa Pavimento Participativo, juntando los aportes de la municipalidad, del sector privado, del gobierno regional y del SERVIU. Ello permitió realizar una obra de más de mil millones de pesos.

Sin embargo, dijo, en estos tres casos hubo que buscar maneras alambicadas para poder desarrollar las respectivas inversiones. En realidad, afirmó, con la normativa y los procedimientos actuales, no hay ninguna posibilidad de sacar adelante los importantes proyectos pendientes.

Por estas razones, sostuvo que una ley como la que se estudia es absolutamente indispensable para desarrollar las inversiones que las ciudades en estos momentos requieren.

Luego, la Comisión escuchó al **señor Director del SERVIU de la II Región, don Víctor Hugo Véliz.**

Este señaló que su antecesor en el uso de la palabra puso ejemplos concretos de inversiones respecto de las cuales el proyecto en estudio resulta tremendamente útil y necesario. Advirtió que su enfoque sería un tanto diferente.

En el caso de la II Región, expresó, así como de la I, de la III y de las regiones extremas del sur, el proyecto tiene una connotación mucho más importante que la que puede ofrecer para el centro del país. Ello, fundamentalmente, porque en el Norte Grande el Fisco es dueño de gran parte de los terrenos disponibles, en consecuencia, el capital del

cual dispone el Estado para hacer obras en esas zonas extremas es de gran envergadura. Esto, agregó, significa, sin embargo, que, existiendo muchos terrenos, por ejemplo, en Antofagasta, no se puede disponer de ellos para hacer obras y, en el fondo, puede decirse que no pertenecen a la II Región, aunque estén localizados en ella.

Es importante, añadió, tener en cuenta el tema inmobiliario de estas zonas extremas, donde el único capaz de desarrollar proyectos en ese ámbito es el Estado, en la medida en que dispone de los terrenos. Pero el Estado, prosiguió, no cuenta con mecanismos para poner rápidamente estos inmuebles a disposición del mercado. De manera que, si a través de este proyecto, el Fisco puede dar un destino útil a estos bienes será sumamente importante.

Dijo que, en el caso de los importantes inmuebles de que dispone el SERVIU, cualquier operación realizada según la actual normativa les significa perder la totalidad de los recursos que se perciban, los que ingresan al erario público. Entonces, señaló, es fácil comprender que el Servicio no tenga gran interés de desarrollar o dinamizar la ciudad, si cualquier cosa que se haga le significará perder un recurso. Por último, conjeturó que podría ser más conveniente conservar el terreno eriazado disponible para otro futuro destino.

Esta ley, aseveró, va a permitir que los recursos y los terrenos de los cuales dispone la región sean usados para los desarrollos urbanos que las respectivas ciudades necesitan. En el caso de la II región, reiteró, existe una connotación un tanto distinta a lo expuesto por su antecesor en el uso de la palabra, ya que en la V Región los terrenos de privados son mayoría.

El proyecto en estudio, indicó, permitirá que los inmuebles disponibles del Fisco puedan ponerse a disposición de las regiones y permitan la concreción de obras que las beneficien directamente. O sea, esta ley tiene la capacidad de descentralizar efectivamente la gestión y de incentivar la actividad local.

Lo anterior permite a los SERVIU una mayor injerencia en el desarrollo regional. En estos momentos, dijo, ellos son las instituciones que cuentan con la mayor capacidad técnica dentro de la región, además de disponer de un adecuado grado de autonomía, que les permite operar con bastante agilidad.

A través de esta ley, concluyó, adquirirán un nuevo rol junto al Gobierno Regional, constituyéndose en una gran herramienta de regionalización.

Enseguida, usó de la palabra **la señora Vera Espinoza, Encargada de Proyectos Urbanos de las Regiones IX y X.**

En primer término, coincidió con los expositores anteriores en el sentido de que el proyecto de ley que se estudia será de gran utilidad en las regiones apartadas, en este caso, las que ella representa.

Explicó que entre Puerto Montt y Puerto Varas, vecino al poblado Alerce, existe un área de unas 1.100 hectáreas de las cuales 300 son de propiedad del SERVIU. En este terreno, se pretende desarrollar un proyecto mediante un convenio de programación por unos 51.000 millones, para construir viviendas, vialidad y equipamientos. Sin embargo, las áreas verdes y los espacios públicos están sólo parcialmente cubiertos por este convenio. En consecuencia, de las nueve hectáreas disponibles para estos fines, sólo hay fondos para cuatro. En ellas se han contemplado diferentes actividades deportivas, como canchas de fútbol y de tenis. Las cinco hectáreas restantes van a quedar vacías y seguramente pasarán años antes de disponer de los recursos necesarios para invertir en ellas, en circunstancias que son parte del sector de áreas verdes o recreativo disponible para la población.

Con esta ley, se podría encargar a un privado que materializara las obras en esas hectáreas restantes y que además las mantuviera, a cambio de explotarlas.

Igual cosa ocurre con las cinco plazas cívicas previstas en este proyecto, cada una con su diseño y su significado especial. Lo mismo que en caso anterior, indicó, no hay recurso alguno disponible para materializarlas, ni por convenios de programación ni en fondos ministeriales.

Informó que, como estos, hay muchos otros ejemplos en toda la zona, donde el SERVIU cuenta con diversas propiedades, de modo que esta ley representa una solución muy necesaria.

El H. Senador señor Ríos concordó en que no debe perderse de vista el papel que, en esta materia, compete a los municipios. En efecto, dijo, son las entidades matrices y el artículo 107 de la Constitución señala que todos los servicios públicos deberán coordinarse con ellos que, por lo demás, ya cuentan con una buena cuota de atribuciones en la materia.

En el contexto del proyecto, continuó, se entiende que mediante el sistema planteado y ciñéndose a las políticas y programas del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, los Servicios podrán celebrar contratos con terceros. Es decir, la acción del SERVIU, sin duda, incidirá fre-

cuentemente en la órbita de atribuciones de la municipalidad. En estos casos, agregó, es conveniente entender que debe prevalecer es el municipio, por cuanto no podría una norma legal estar sobre una norma constitucional. Inevitablemente, añadió, en esta iniciativa están muy involucrados los municipios.

A continuación, usaron de la palabra **los representantes de la Asociación Chilena de Municipalidades, señores Mauricio Soto y Sergio Núñez.**

El **señor Mauricio Soto** manifestó que para la Asociación Chilena de Municipalidades este es un proyecto sumamente atractivo porque permite innovar cómo realizar inversiones urbanas en las distintas comunas. Estamos entrando, señaló, en una época en la cual los mecanismos de intervención del Estado en las comunas están cada vez más asociados al sector privado, lo cual parece un método sumamente eficiente.

Expresó que también le parece interesante asociar proyectos de comunas que quizás tengan menor atractivo para el sector privado, con proyectos en zonas en las cuales éste se interese por incorporar capital.

Otro aspecto significativo, dijo, es que se altera la situación actual, en que el Estado, al deshacerse de un activo, integra lo percibido a los fondos generales de la Nación para financiar cualquier obra que no necesariamente beneficiará a la respectiva comuna en forma específica con un proyecto puntual.

Continuó diciendo que este proyecto se presenta también como un buen mecanismo en la línea de la descentralización, porque las decisiones no se tomarán a nivel central, sino regional, en colaboración con el nivel local. Sin embargo, agregó, parece procedente asegurar las coordinaciones necesarias con las respectivas comunas cuando se decida llevar a cabo estos proyectos o llamar a licitaciones, pues sería poco prudente que los municipios se enteraran por los medios de comunicación de proyectos que se realizarán dentro de sus territorios, sobre todo porque algunos de ellos pueden generar otros compromisos por parte de la comuna. Por ejemplo, la construcción de un parque puede implicar, por motivos de congestión o de atractivo, que el municipio tome decisiones en materia de tránsito, frente a las cuales tiene que estar preparado.

Agregó que otro punto de interés radica en la necesidad de dejar claramente establecido quién va a asumir, una vez finalizados los períodos de concesión o la ejecución de las obras, los costos de la mantención y la administración de los proyectos.

Esos, dijo, eran los elementos que le interesaba destacar. El proyecto, subrayó, es sumamente interesante y contará con su apoyo, con las precauciones ya manifestadas básicamente en aspectos de coordinación.

Por su parte, el señor **Sergio Núñez** también destacó la importancia del proyecto que, dijo, puede causar gran impacto en las comunas. Pero reforzó lo expresado por su antecesor en el tema de la coordinación. Sobre el particular, llamó la atención en relación al mandato constitucional en virtud del cual se ordena a los órganos públicos centralizados y a los ministerios coordinarse con los municipios cuando se trate de obras que tengan algún impacto o se localicen al interior de las comunas.

Los municipios, agregó, deberían enterarse siempre a través de la comunicación directa con el Ministerio del ramo o el SERVIU, de las obras que podrían concesionarse y llevarse a cabo dentro de sus áreas.

En segundo término, puso de manifiesto la consideración que habrá de tenerse con los municipios al ejecutarse estas obras. Al respecto, señaló que es preciso prevenir situaciones que se han producido con ocasión de la construcción de grandes obras públicas, en que éstas han gozado de todos los privilegios propios de las obras estatales frente a las municipalidades, vale decir, no han pedido permisos ni han pagado derechos, lo que ha ocasionado considerables perjuicios en comunas a lo largo de todo el territorio. Hay innumerables ejemplos, dijo, de concesionarias que han extraído áridos de ríos que corren por determinadas comunas, como es el caso de Lautaro y la zona de Buin, donde las municipalidades sólo han podido observar desde fuera sin que se les haya solicitado autorización de ninguna especie ni cancelado algún derecho.

Esta materia, arguyó, debiera resguardarse en forma especial en la política de concesiones que se está estudiando, la que le parece tremendamente valiosa.

En tercer término, recordó el respeto absoluto de la legislación vigente en términos de la protección del medio ambiente, de los planes intercomunales y de los planes reguladores de las comunas donde se van a ejecutar las obras.

Con esas tres observaciones, resaltó, el proyecto resultará muy satisfactorio.

El H. Senador señor Ríos consideró necesario analizar con el Ejecutivo si los entes centrales en esta iniciativa serán los SERVIU o los municipios.

Sostuvo que, a su juicio, deben ser los municipios porque éstos son los responsables de los planes de desarrollo y los ejecutores de las acciones que corresponden al desarrollo integral de una comunidad. Es ahí donde están radicados todos los aspectos ejecutivos de los programas sociales y la responsabilidad de la materialización del plan de desarrollo y del plano regulador, que hoy día se extiende a la totalidad de la comuna.

El Presidente de la Comisión, H. Senador señor Sabag, estimó que el proyecto de ley en análisis debe entenderse ampliado o referido tanto a los SERVIU cuanto a las municipalidades del país, teniendo en consideración que la propia reforma constitucional sobre municipios estableció la posibilidad de celebrar convenios entre éstos y otros órganos públicos. Por tanto, expresó, no debería haber impedimento legal para que, en definitiva, el SERVIU traspase facultades a los municipios.

A continuación, la Comisión escuchó una exposición del **señor Ministro de Obras Públicas, don Carlos Cruz**.

Este Secretario de Estado valoró la experiencia que en esa Cartera de Estado se ha logrado en cuanto a asociar recursos públicos y capital privado para desarrollar actividades que, de otra manera, hubiese sido difícil materializar. En esa forma, señaló, se ha podido llevar adelante obras de gran envergadura en infraestructura pública. Por lo tanto, añadió, le parece que la iniciativa de asociar recursos públicos con capital privado en otras áreas es digna de valorarse, en tanto esté en condiciones de potenciar actividades que el Estado, por su propia cuenta, con las restricciones presupuestarias y las dificultades de gestión que posee, difícilmente puede ejecutar.

En segundo término, manifestó que la ley de concesiones del Ministerio a su cargo tiene un objeto preciso, que consiste en entregar en concesión obras de infraestructura pública. Por lo tanto, se refiere a trabajos de dimensiones o volúmenes que no pueden ser asumidos con el presupuesto ordinario de la nación, de modo que se autoriza al Estado para recurrir a distintas modalidades que permitan la participación del sector privado, sean éstas subsidios, transferencias de terrenos o de otro tipo de activos.

Prosiguió explicando que, al estar dirigida esa ley a las grandes obras, el Ministerio de Obras Públicas se ha concentrado en

ese tipo de actividades y las oportunidades en que ha querido incursionar en trabajos menores, ha tenido dificultades operativas significativas, dado que la estructura con la cual ellos se manejan evidentemente no es apta para aquéllas. Prueba de lo dicho, añadió, es el fallido programa de concesiones regionales, donde se realizó un esfuerzo muy importante por incentivar la presentación de proyectos, hubo una gran movilización para ello, se recibieron más de cien ideas, de las cuales se seleccionaron unas quince que calificaban perfectamente para ser concesionadas; de ellas se escogieron seis y, al final, sea por incapacidad operativa, sea porque los mecanismos de la ley no lo permitían y el costo operacional para llevarlas adelante era demasiado alto, esos proyectos se frustraron.

Entonces, continuó, si bien la ley de concesiones de obras públicas es suficientemente general como para entender que, a su amparo, cualquier bien de uso público puede ser utilizado para el desarrollo de infraestructura pública, incluyendo la ejecución de proyectos de pequeña envergadura, la práctica ha demostrado que bien valdría la pena optar por uno de los dos siguientes caminos: perfeccionarla para que incorpore efectivamente estos trabajos de menor envergadura, o bien, apoyar decididamente la iniciativa del Ministerio de la Vivienda que se está estudiando.

Expresó ser partidario de apoyar la ley que promueve el Ministerio de Vivienda y ofreció a la Comisión todo el conocimiento acumulado por la Secretaría de Estado a su cargo, así como los elementos positivos de la ley de concesiones de obras públicas que ha constituido una experiencia exitosa de asociación entre los sectores público y privado.

Enseguida, **el abogado de la Unidad de Concesiones del Ministerio de Obras Públicas, don Rafael Ibarra**, señaló que si bien la ley de obras públicas permite una gran diversidad de obras, el proyecto en estudio tiene la ventaja de ser más específico y adecuado para los fines que se pretenden. Sin perjuicio de ello, agregó, indudablemente es conveniente tener en consideración la experiencia arrojada por el sistema de concesiones de obras públicas e incorporar a la nueva iniciativa aspectos beneficiosos de aquél, como la circunstancia de cautelar adecuadamente los intereses de todos los actores involucrados, es decir, de los usuarios, del Fisco, de las sociedades concesionarias y de los financistas.

El H. Senador señor Parra consideró necesario conocer las principales dificultades que ha habido en la aplicación de la actual ley de concesiones de obras públicas, particularmente los conflictos derivados del incumplimiento de ciertos contratos. En caso de haber sido posible constatar esta situación en los procesos de llamado a licitación que se han efectuado, consultó en qué momento surge el interés de los privados

por invertir en este tipo de concesiones y con qué nivel mínimo de rentabilidad les resulta interesante hacerlo, pues, evidentemente, dijo, la naturaleza de las obras propuestas por el sistema de financiamiento urbano compartido que se propone, posibilitará niveles de rentabilidad sustancialmente menores.

El Ministro señor Cruz manifestó que, en cuanto al grado de cumplimiento de los contratos, han logrado un considerable aprendizaje en relación a los momentos en los cuales éstos deben evaluarse. En estos convenios, explicó, normalmente se fijan evaluaciones muy distantes unas de otras, toda vez que los incentivos del contrato estaban establecidos en el entendido de que el concesionario era el más interesado en terminar lo antes posible la obra para empezar a percibir los beneficios que ésta le reportaría. No obstante, no se precavieron dos problemas que, posteriormente, quedaron de manifiesto.

El primero consistió en que no siempre los concesionarios tienen debidamente estructurado su esquema financiero. Por lo tanto, es posible que en el transcurso del proceso de construcción, éstos prefieran, antes de seguirse endeudando, provocar la quiebra y paralizar la actividad.

Esto, explicó, hizo que se reformularan los contratos de concesiones en lo concerniente a los hitos de evaluación, los que empezaron a pactarse con más asiduidad, a fin de poder anticipar oportunamente cualquier dificultad.

El segundo problema fue no haber considerado que los contratos de concesión, si bien tienen un componente financiero importante, se orientan al negocio de la construcción. Por lo tanto, la tendencia natural esperada consistía en que las concesiones fueran adjudicadas a empresas financieras, las que contratarían constructoras para la ejecución de las obras.

Sin embargo, ocurrió lo contrario y fueron empresas constructoras las adjudicatarias, y ellas obtuvieron financiamiento para ejecutar las obras.

Esto, continuó, significa dos cosas.

La primera es que la rentabilidad general del proyecto es una combinación entre la del financiamiento y la de la construcción. Por lo tanto, las tasas de retorno para los involucrados fueron bastante menores de las imaginadas originalmente.

La segunda es que no siempre el incentivo de la construcción es terminar pronto una obra cuando los mecanismos de control se transfieren al mismo concesionario. Se ha podido apreciar que el concesionario es la empresa constructora, por lo tanto, se controla a sí misma. Los mecanismos de control pierden eficacia y ha sido preciso reponer por el Ministerio métodos de evaluación tradicionales, dado que la concesión no es supervisada por los financistas. Esto ha obligado a montar aparatajes de control mucho más elaborados que los imaginados.

Respecto de las rentabilidades, su impresión es que la de proyectos de mayor envergadura es menor que aquella a que se puede aspirar en proyectos pequeños. No obstante, en los proyectos pequeños la rentabilidad estará muy relacionada con la competencia y como ésta será mayor, es probable que se llegue a tasas de retorno parecidas a las que obtienen los grandes proyectos.

En cuanto a cifras, explicó que la tasa de retorno de un proyecto grande es, en principio, de alrededor de un 12%. Agregó que, no obstante, a través de mecanismos financieros se puede llegar a un retorno de hasta un 18% ó 19%.

Sin embargo, acotó, lo observado en concreto es que, como resultado de la competencia y todo este proceso de integración recién descrito, la tasa real de retorno es del 10% del capital.

Eso implica un riesgo para el Estado porque no hay certeza de que con esos retornos la concesión pueda efectivamente durar todo el tiempo contractualmente establecido y, por lo tanto, es posible que por las exigencias impuestas por el sistema, empiecen a presentarse concesiones fallidas en la mitad de la ejecución de las obras a consecuencia de que los retornos no permiten pagar los compromisos financieros.

Entonces es posible tomar algunas precauciones a partir del diseño del contrato donde se definan cuáles son las condiciones de los participantes; cuál es la relación entre financistas y constructores y cuáles son las precauciones o garantías que el Estado debe tomar.

En cuanto a los mecanismos de control, en la ejecución de las obras propuestas en el proyecto en estudio, señaló que éstos obligarían a tener un aparato especializado más sofisticado que el singularizado por Ministerio de Vivienda ha visualizado. La verdad, añadió, es que se requiere ese tipo de supervisión adicional pues, por la compleja situación que se produce entre constructor y financista, es muy posible encontrarse con sorpresas no gratas.

La H. Senadora señora Frei sostuvo que considera positivo el sistema de concesiones de obras públicas, a pesar de las fallas que se puedan haber presentado. Ha sido bueno para el país, dijo, y va a seguir siéndolo, pero le parece difícil aplicarlo al proyecto en estudio por cuanto no se sabe si las obras a que éste se refiere puedan presentar incentivos lo suficientemente interesantes para los posibles participantes. Connotó que si ya ha costado que lleguen grandes proyectos a las regiones, más difícil resultará atraer proyectos pequeños, lo que agrega un elemento adicional en contra de la regionalización.

El H. Senador señor Parra expresó no haber adoptado todavía una posición definitiva respecto de este tema y que la iniciativa en análisis abarca un número considerable de materias distintas. En efecto, dijo, tiene un fuerte contenido de desarrollo urbano, materia en la cual podría haber superposición de competencias entre los SERVIU y los municipios. Además, agregó, hay iniciativas de particulares en el desarrollo de proyectos de sentido urbanístico, lo que podría causar distorsiones respecto de las correspondientes líneas de desarrollo y planificación.

El proyecto propuesto, agregó, indudablemente se podrá utilizar positivamente para acelerar el desarrollo urbano, pero supone complejas modalidades contractuales que es menester analizar en forma minuciosa.

La señora Jeannette Tapia se refirió a la inquietud del H. Senador señor Parra en torno al tema de la eventual superposición de competencias. Esta, informó, no la originaría el proyecto en estudio, sino que, por el contrario, actualmente las legislaciones tanto del Ministerio de Vivienda como la Ley Orgánica de Municipalidades otorgan muchas funciones a los municipios que son compartidas con los SERVIU, de manera que una municipalidad puede construir viviendas, pavimentar y hacer obras de equipamiento comunitario, atribuciones que no surgen de esta iniciativa, sino que derivan de otras normas vigentes.

Finalizado el debate general del proyecto, la Comisión coincidió con el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo en la conveniencia de esclarecer, durante la discusión particular del asunto, la manera como los municipios podrán tomar parte en el sistema propuesto por la iniciativa, entendiendo que desde todo punto de vista es deseable que estas entidades, por su naturaleza, sus atribuciones y su cercanía con la comunidad, participen activamente en el esquema diseñado, armonizando el sistema de concesiones propuesto con el que actualmente utilizan las municipalidades.

Con este objeto, concordaron los miembros de la Comisión, habrá de analizarse las disposiciones vigentes sobre concesiones

municipales para verificar en qué medida será necesario adecuarlas al mecanismo que se propone en esta iniciativa, de manera que los municipios también puedan acceder a sus beneficios.

El señor Ministro de Vivienda ofreció considerar este planteamiento, evacuar el correspondiente estudio y, en su momento, propiciar la presentación de las indicaciones que fuera menester para enriquecer la iniciativa en el sentido indicado.

En estos términos, puesto en votación el proyecto, fue aprobado en general por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Sabag (Presidente), Parra y Ríos.

En mérito de las consideraciones precedentemente expuestas, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os propone aprobar en general 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 3º 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 6º y una o más de las contraprestaciones señaladas en el artículo 7º, 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 registrará 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 irrogue 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 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 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 12º, 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 competa, 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."."

Acordado en sesiones celebradas los días 20 de marzo, 3 y 10 de abril, 8 de mayo, 19 de junio y 17 de julio de 2001, con asistencia de sus integrantes HH. Senadores señor Hosain Sabag Castillo (Presidente), señora Carmen Frei Ruiz-Tagle y señores Jovino Novoa Vásquez, Augusto Parra Muñoz y Mario Ríos Santander.

Sala de la Comisión, a 20 de julio de 2001.

NORA VILLAVICENCIO GONZALEZ
Secretario

RESEÑA

I.- BOLETIN N°: 2.651-14.

II.- MATERIA: Proyecto de ley sobre financiamiento urbano compartido.

III.- ORIGEN: Mensaje.

IV TRAMITE CONSTITUCIONAL: Primer trámite.

V.- INICIO TRAMITACION EN EL SENADO: 16 de enero de 2001.

VI.- TRAMITE REGLAMENTARIO: Primer trámite.

VII.- URGENCIA: No tiene.

VIII.- LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:

- 1) Decreto Ley N° 1.305, de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
- 2) D.S. N° 900, de 1996, del Ministerio de Obras Públicas, Ley de Concesiones de Obras Públicas.

IX.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO: Consta de 38 artículos permanentes, agrupados en siete títulos.

X.- NORMAS DE QUORUM ESPECIAL: Artículos 20, 23 y 24, en conformidad al artículo 74 de la Constitución Política, por incidir en atribuciones de los tribunales de justicia.

XI.- ACUERDOS: Aprobado en general por unanimidad de presentes (3 x 0).

Valparaíso, 20 de julio de 2001.

NORA VILLAVICENCIO GONZALEZ
Secretario

INDICE

	Página
Constancias reglamentarias	1
Antecedentes	1
Discusión general	2
Aprobación en general	5
Texto del proyecto de ley	5
Reseña	7