PROYECTO DE LEY QUE HABILITA UN SISTEMA UNIVERSAL DE COMPRAS POR PARTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Instituye un sistema universal de modo de adquirir el dominio de bienes inmuebles por parte del MINVU.

FUNDAMENTOS.

La emergencia habitacional que tiene el país tiene larga data y si constituye de diferentes siclos.

En efecto, la masiva migración campo-ciudad propias de la modernidad dieron origen en el siglo XX a las políticas de vivienda por parte del Estado.

Ya el año 1906 se dicta la Ley 1838 de Habitaciones Obreras:

> *"La mencionada normativa creó los Consejos de Habitaciones para Obreros, entre cuyas atribuciones estaba la de favorecer la construcción de viviendas higiénicas y baratas destinadas a ser arrendadas o vendidas; tomar medidas conducentes al saneamiento de las habitaciones obreras existentes; fijar las condiciones de las nuevas viviendas destinadas a los grupos proletarios y fomentar la creación de sociedades de construcción (LUENGO, Luis. El problema de la vivienda. Santiago: Memoria de prueba para optar al título de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile, 1946, p. 70.).*
>
> *Los Consejos tuvieron una función higienizadora importante, que estuvo representada por la rehabilitación de aquellas viviendas que no cumplieran con los mínimos vigentes en materia de higiene, o su demolición en caso de inhabitabilidad(BRAVO, Luis. Chile: el problema de la vivienda a través de su legislación (1906-1959). op. cit. en nota 3, p. 11.).*[1]

Sin embargo, la emergencia habitacional se vivió con una nueva

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-01-2024
13:43

[1] https://www.ub.edu/geocrit/sn-45-1.htm

intensidad en la década del 60 por la masiva inmigración campo- ciudad, que dio origen a las tomas y lo que en la época se llamaban “poblaciones callampa”:

> *“Surgían como hongos, de la noche a la mañana, allí donde se pudiera, es decir en sitios de escaso valor, fiscales o abandonados: en las riberas de los ríos, canales con aguas contaminadas, zanjones, basurales, faldas de los cerros, sitios eriazos. La mayor parte de las veces se trataba de poblamientos de hecho, es decir que carecían de algún tipo de sanción legal… [La vivienda estaba compuesta] ‘por una sola pieza en la que se han empleado los más variados materiales: latas viejas, cartones, maderas, sacos, fonolitas o materiales de demolición como ladrillos o adobes, [y los servicios higiénicos] eran pozos negros, sino simplemente el uso del predio cercano, el río o la acequia vecina, mientras que las basuras son depositadas en algún hoyo ubicado cerca de la población”*[2]

Como respuesta por parte del Estado ya en 1954 se estableció la Corporación de la Vivienda (CORVI) que logró construir la población San Gregorio en La Granja y la José María Caro en San Miguel. Posteriormente, el gobierno de Eduardo Frei Montalva implementó la denominada "*operación sitio*" mediante la cual los pobladores tomaban créditos para adquirir terrenos dotados de urbanización básica, es decir: letrinas, calles ripiadas, soleras, pilones de agua potable y tendido eléctrico**.**

En cuanto a la clase media, un instrumento importante fue la Decreto con Fuerza de Ley N°2 (D.F.L. 2), el cual establece el Programa Nacional de Vivienda que comienza a incentivar el ahorro previo de las postulantes a viviendas sociales antes de acceder a ellas, instaurándose así también lo que se llamó el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo para la vivienda, estableciendo una serie de franquicias tributarias para los dueños de las viviendas -como exención de impuesto a la herencia y donaciones, menos contribuciones- y también para las constructoras. Este DFL siguió una política de colaboración público-privada inaugurada en los años 40 con la Ley Pereira.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-01-2024
13:43
VIRTUAL

[2] *Tomando su sitio. El movimiento de pobladores de Santiago 1957-1970.* Santiago: LOM Ediciones. 2002. Página 57

Sin embargo, estas políticas no pudieron derrotar la inmensa cantidad de campamentos que surgieron durante los años 60 y 70, en un contexto de crisis institucional y económica, amén de una clase media cada vez más chica.

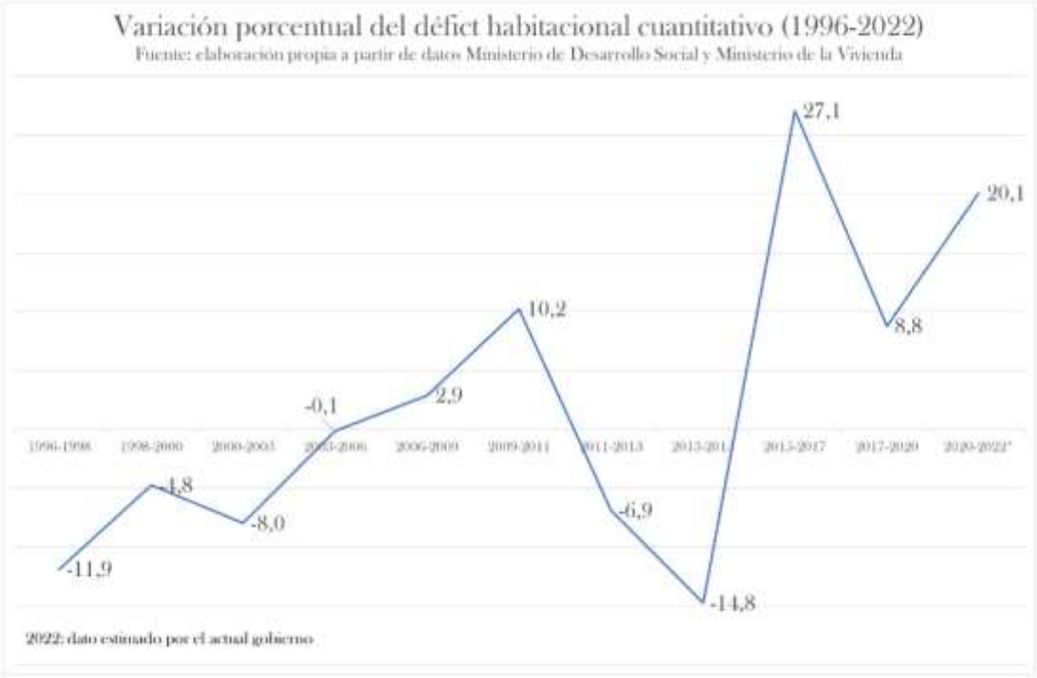
Posteriormente, pasada la crisis institucional que devino en el golpe militar de 1973, se crea en el año 1978 el sistema de Subsidio Habitacional que funcionó sin grandes cambios hasta principios de la década de 1990.

> "*La alternativa de vivienda popular más significativa desde 1978, ha sido el Programa de Vivienda Básica, que sólo en el período 1991-1995 ha involucrado 122.078 unidades en todo el país, de un total de 441.581 soluciones de vivienda social que se han construido en Chile en el período 1978-1995. Le siguen en importancia relativa el Programa Especial de Viviendas, actual Programa Especial de Trabajadores, que permite acceder a viviendas sociales a grupos asociados en instituciones públicas y privadas, los Programas Vivienda Progresiva (Primera y Segunda Etapa), y el Programa de Subsidio Rural, entre los más relevantes. Las soluciones habitacionales entregadas por estos Programas están basadas en estándares mínimos, que van desde la caseta sanitaria hasta unidades básicas con baño, cocina, sala de estar y dormitorios(38). Si se analizan las diferentes modalidades de viviendas sociales, es posible señalar que ha existido cierta continuidad en el período 1978-1995.*"[3]

A finales del primer lustro de la década de los 90, existe una medición del déficit de vivienda de parte de Estado de Chile que conforma la siguiente tabla:

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-01-2024
13:43
VIRTUAL

[3] https://www.ub.edu/geocrit/sn-45-1.htm



Sin embargo, el cálculo que hace la Cámara Chilena de la Construcción supone un déficit de vivienda mucho mayor en Chile al día de hoy:



En cualquiera de los dos casos, la noticia es clara, al día de hoy tenemos igual o mayor déficit habitacional que el año 1996. Este déficit tiene como causas una inmigración desatada y crisis económica ya estas alturas estructural.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-01-2024
13:43
VIRTUAL

"Durante el decenio de 2004-2013, se registró una tasa de crecimiento promedio del PIB real de 4,8% y un crecimiento per cápita de 3,7%. Entonces, Chile convergía hacia los países desarrollados y cerraba la brecha de riqueza cada año.

(…)

En cambio, para la década entre 2014 y 2023 —considerando las proyecciones oficiales para este año2— el panorama es completamente distinto: la tasa de crecimiento promedio anual de Chile habrá sido de 1,9% y, si le restamos el crecimiento de la población (1,3% anual), la expansión per cápita se reduce a un casi nulo 0,6% anual." [4]

Todo esto derivó que el la Ley que crea el Ministerio de Vivienda fue reformada el año 2022 por la Ley 21450 sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional.

En específico, esta ley introdujo modificaciones en el artículo 2 de la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y actualizó la función pública del Ministerio en materia de déficit habitacional:

El Ministerio tendrá a su cargo la política habitacional y urbana del país y la coordinación de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio, y, en especial, ejercerá las siguientes funciones:
(…)

15°.- ***Implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.***

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-01-2024
13:43

[4] https://mirada.fen.uchile.cl/articulo/ver/una-decada-perdida

En todo caso, el inciso segundo del N°15 introducido menciona que esta política debe seguir los múltiples instrumentos normativos vigentes:

> *"Todo lo anterior, conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los decretos que regulen los programas habitacionales destinados a las familias vulnerables, de sectores emergentes y medios, incorporando en todos ellos una perspectiva de género;"*

En adición, el número 16 del artículo segundo de la Ley que crea el Ministerio de Vivienda dispone como función del Ministerio:

> *"16°.- Implementar políticas de suelo, estableciendo medidas que tengan por objeto reducir y contener el déficit habitacional y urbano y que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la adquisición, destinación o habilitación normativa de terrenos para el otorgamiento de soluciones habitacionales definitivas o transitorias; el impulso de procesos de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente segregados o deteriorados; o el fomento de procesos de reconversión o rehabilitación de edificaciones que presenten obsolescencia funcional, entre otras medidas;"*

Por otro lado, uno de los problemas fundamentales para la construcción de viviendas por parte del Estado o subvencionada por el Estado es la escasez de suelo y los sobre precios de estos últimos cuando es el SERVIU quien los compra.

A este respecto la Ley 21450 sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional creó un mecanismo de adquisición de terrenos por parte del SERVIU, pero con dos condiciones que a nuestro juicio no se condicen con la emergencia habitacional:

1. Se condiciona al tramo del 40% más vulnerable de la población, dejando fuera la clase media.
2. Se dispone de un termino de plazo hasta el año 2025, por lo que se hace necesario reformar dicha ley.

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 10-01-2024 13:43 VIRTUAL

COMITÉ
REPUBLICANO

IDEA MATRIZ

El presente proyecto de ley tiene como fin universalizar el sistema de adquisición de terreno que dispone el artículo 4 de la Ley 21.450, transformándolo en un sistema universal y permanente.

LEY VIGENTE AFECTADA POR EL PROYECTO:

El Capítulo primero del doble articulado del artículo cuarto de la Ley 21.450

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 80% más vulnerable de la población, podrá destinar una parte de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo reemplace, para financiar estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos por parte de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, conforme a las siguientes reglas:

Artículo 2: El porcentaje máximo de recursos que el Ministerio podrá destinar a tales efectos será definido anualmente en la Ley de Presupuestos del Sector Público.

Artículo 3: Los terrenos que podrán ser objeto de este tipo de financiamiento deberán estar ubicados en comunas o intercomunas en las que, conforme a los datos que otorgue el Sistema de Información Territorial de la Demanda que administra el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 80% más vulnerable de la población o en comunas o intercomunas con un alto déficit habitacional de acuerdo a los datos del último Censo de Población y Vivienda disponible. Asimismo, los terrenos podrán estar emplazados en sectores en los que

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-01-2024
13:43
VIRTUAL

se han realizado o se realizarán inversiones públicas en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público.

Artículo 4: Mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, suscrito también por el Ministro de Hacienda, se establecerán los criterios de adquisición de los respectivos terrenos y se definirán los aspectos operativos de la presente ley, comenzando por la necesidad de contar con diversas tasaciones respecto de cada terreno.

Artículo 5: En cuanto a los criterios de adquisición, el reglamento señalado en el artículo anterior deberá establecer requisitos mínimos de localización de los terrenos, de cantidad y tipo de tasaciones, de rangos de precios y/o de factibilidad técnica y normativa, y podrá contemplar reglas especiales según la cabida de los terrenos y/o la escala de la ciudad en que éstos se emplacen. También podrá establecer distintos puntajes de valoración de los terrenos y regular la posibilidad de admitir excepciones al cumplimiento de los requisitos mínimos, siempre que ello no condicione ni dificulte el adecuado desarrollo del futuro proyecto habitacional.

Artículo 6: En cuanto al procedimiento operativo para financiar estudios preliminares o la adquisición de terrenos, el reglamento señalado en el artículo 4 deberá precisar las etapas y plazos que lo componen, desde la apertura de un plazo para que los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización remitan al nivel central una cartera de terrenos a evaluar, con las tasaciones y demás antecedentes que exija el reglamento, hasta la dictación de la resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo que se pronuncie sobre el financiamiento de estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos con cargo a los recursos señalados en este artículo.

Entre las etapas de dicho procedimiento operativo deberá incluirse la participación de las divisiones ministeriales con competencias en la materia, mediante la revisión detallada de las tasaciones de los terrenos y de los demás antecedentes que remitan los Servicios Regionales, junto con la evaluación técnica preliminar de la factibilidad de los terrenos. Producto de dicho trabajo, deberán elaborarse los respectivos Informes

OFICINA VIRTUAL
CHILE
10-01-2024
13:43

de Fundamentación de Adquisición de Terreno, los que deberán ser analizados por una Mesa de Evaluación Ministerial, que incluya la participación de un representante de la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda. Corresponderá al reglamento indicar quiénes deberán integrar esta Mesa de Evaluación, y hacer referencia explícita a la responsabilidad administrativa que le cabe a dichos integrantes en este procedimiento.

La Mesa de Evaluación aprobará, observará o rechazará la adquisición de cada terreno propuesto, de lo que deberá dejarse constancia en las actas de las respectivas sesiones, las que servirán de base para la dictación de la resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, referida en el primer párrafo de este literal.

Artículo 7: El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá destinar los terrenos adquiridos bajo esta modalidad al desarrollo de proyectos para atender a personas, entidades y/o grupos que cumplan con los criterios y requisitos para la postulación y selección, individual o colectiva, establecidos en la normativa aplicable al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, al programa de Integración Social y Territorial o a los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público.

Artículo 8: El Ministerio podrá condicionar la destinación de mayores recursos para la adquisición de un terreno al cumplimiento de exigencias adicionales por parte del comité de vivienda, entidad o grupo organizado que se adjudique dicho terreno, tales como la acreditación de un mayor ahorro por parte de las familias que lo conforman.

Artículo 9.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos para proyectos destinados preferentemente a familias ubicadas en el tramo del 80% más vulnerable de la población, podrá efectuar llamados en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios a comités de vivienda o a otras entidades o grupos organizados que puedan postular al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace, o para la construcción de viviendas de interés público, como a las cooperativas de vivienda, por montos superiores a los establecidos en el respectivo decreto supremo, siempre que se trate de la adquisición y/o

OFICINA VIRTUAL
CHILE
10-01-2024
13:43

habilitación de terrenos para el desarrollo de proyectos que se emplacen en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos, conforme a los criterios que el Ministerio establezca mediante resolución.

El porcentaje máximo a comprometer por esta vía será definido anualmente en la Ley de Presupuestos del Sector Público.

Los llamados especiales referidos en este artículo podrán condicionar el otorgamiento de mayores subsidios para la adquisición y/o habilitación de terrenos al cumplimiento de exigencias adicionales por parte de los comités de vivienda, entidades o grupos organizados que puedan postular al programa, tales como la acreditación de un mayor ahorro por parte de las familias o entidades postulantes.

Artículo 10: Deróguese el párrafo primero del Capítulo primero del doble articulado del artículo cuarto de la Ley 21.450

CHIARA BARCHIESI CHÁVEZ
H. DIPUTADA DE LA REPÚBLICA

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
10-01-2024
13:43

COMITÉ
REPUBLICANO





FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CHIARA BARCHIESI C.



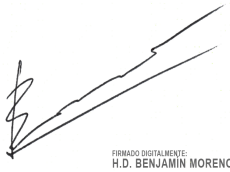
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTIAN ARAYA L.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN IRARRÁZAVAL R.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HARRY JÜRGENSEN R.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. BENJAMÍN MORENO B.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MAURICIO OJEDA R.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CRISTÓBAL URRUTICOHECHEA R.

