

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

“Artículo 1.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

1. Reemplázase en su título la expresión “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo” por “Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio”.

2. Sustitúyese en todo el articulado de la ley las siguientes expresiones:

a) “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo” o “Ministerio de Vivienda y Urbanismo” por “Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio”;

b) “Ministro de la Vivienda y Urbanismo” o “Ministro de Vivienda y Urbanismo” por “Ministro de Ciudad, Vivienda y Territorio”;

c) “Subsecretario de la Vivienda y Urbanismo” o “Subsecretario de Vivienda y Urbanismo” por “Subsecretario de Ciudad, Vivienda y Territorio”.

3. Intercálanse en el artículo 2 los siguientes numerales 15, 16, y 17, pasando el actual numeral 15 a ser numeral 18:

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

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

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

4. Agrégase el siguiente artículo décimo transitorio:

“Artículo 10.- Las referencias que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al

respectivamente. Asimismo, toda referencia que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan a la sigla "MINVU" entiéndase hecha al "Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio."

Artículo 2.- Introdúcense las siguientes enmiendas en el decreto ley N° 1.305, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

1. Modifícase el artículo 12 en el siguiente sentido:

a) Agrégase la siguiente letra p):

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

b) Reemplázase su inciso segundo por el siguiente:

"Las facultades de las letras h), i), j), k), l), m), ñ), o) y p), precedentes, deberán entenderse en concordancia con lo que dispone el artículo 24."

2. Sustitúyese el inciso primero del artículo 24 por el siguiente:

"Artículo 24.- Corresponderá a cada Secretaría Ministerial, en su jurisdicción, el ejercicio de las facultades señaladas en las letras h), i), j), k), l), m), ñ), o) y p) del artículo 12 y letras f) y g) del artículo 13, cuando el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio determine que cuentan con unidades competentes para realizar estas actividades."

3. Agréganse en el artículo 28 los siguientes incisos tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, undécimo, duodécimo, decimotercero, decimocuarto y decimoquinto:

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

La referida concesión otorgará a su titular un derecho real de uso y goce sobre el inmueble, por un período determinado y sujeto a la condición de destinar un porcentaje de las viviendas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, a través del programa que lo modifique o

El concesionario deberá efectuar, directamente o a través de terceros, todas las gestiones relacionadas con la construcción, administración y/o mantenimiento del terreno concesionado y de las viviendas, áreas verdes, espacios comunes y superficies edificadas incluidas en el conjunto, pudiendo percibir las correspondientes rentas de arrendamiento como contraprestación. Las labores de mantención incluyen la obligación de reparar las fallas o defectos de las construcciones ejecutadas directamente por el concesionario o por encargo de éste.

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

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

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

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

La adjudicación de la concesión se efectuará mediante resolución del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, la que deberá publicarse en el Diario Oficial. Una vez publicada, deberá suscribirse el correspondiente contrato de concesión mediante escritura pública o

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

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

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

Si la licitación para la construcción de nuevas viviendas se adjudica a un organismo sin fines de lucro y el 100% de las viviendas que se construirán serán destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, o por el Programa que lo modifique o reemplace, la concesión podrá tener un plazo máximo de 30 años. Asimismo en tales casos, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán otorgar garantía a créditos para que opten a su financiamiento.”.

4. Para intercalar un artículo 28 bis, del siguiente tenor:

“Artículo 28 bis. Los Servicios de Vivienda y Urbanización remitirán en el mes de agosto de cada año un informe a las Comisiones de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, y de Vivienda y Urbanismo del Senado, indicando si en los 12 meses anteriores a la emisión del informe se concesionó el uso y goce de terrenos públicos para la construcción de viviendas destinadas al arriendo, conforme a lo establecido en el artículo precedente. En caso afirmativo, deberán informar las siguientes menciones copulativas: a) el porcentaje de viviendas que el o los concesionarios deberán destinar a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo o del programa que lo modifique o reemplace; b) la preparación que representen los terrenos

1. Modifícase el artículo 27, en el siguiente sentido:

a) Reemplázase, en el inciso primero el término "socio-económico.", por la siguiente frase "social, económico y cultural, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana."

b) Agréguese el siguiente inciso tercero:

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

2. Incorpórese en el artículo 41 un nuevo inciso final, del siguiente tenor:

"Con todo, para la promoción de la integración urbana, los destinos de establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor, jardines infantiles y salas cunas, se entenderán como complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda y por tanto siempre admitidos en zonas que el plan regulador comunal defina con dicho uso de suelo."

3. Reemplázase el epígrafe del capítulo VI del título II por el siguiente: "De la Renovación e Integración e inclusión Urbana".

4. Agrégase, a continuación del artículo 82, un párrafo 4 denominado "De los incentivos para promover el acceso equitativo a bienes públicos urbanos".

5. Intercálanse los siguientes artículos 83, 84 y 85, a continuación del epígrafe del párrafo 4, pasando el actual artículo 83 a ser 86.

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

Respecto de la dotación de estacionamientos, ésta no podrá ser inferior a la establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los conjuntos de viviendas sociales.

Los beneficios de normas urbanísticas en polígonos que incluyan total o parcialmente inmuebles o sectores que se encuentren protegidos en la categoría de Monumento Histórico, Zona Típica, Zona de Conservación Histórica o Inmueble de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, no podrán afectar los valores y atributos por los cuales dichos monumentos, zonas o inmuebles fueron protegidos, señalados en el acto administrativo que dictó la declaratoria correspondiente. Los proyectos de viviendas integradas que pretendan acogerse a beneficios normativos en tales inmuebles o sectores deberán obtener los permisos municipales y las autorizaciones sectoriales respectivas, debiendo dar cumplimiento a las disposiciones especiales contenidas en esta ley, en la ley N° 17.288 o en las leyes que las modifiquen o reemplacen.

Artículo 84.- Los beneficios de normas urbanísticas para proyectos de viviendas integradas necesariamente deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, sea que postulen en forma individual o colectiva. Junto con lo anterior, podrán quedar condicionados a otras exigencias que sean proporcionales al incremento de la densidad habitacional y/o de la capacidad máxima de edificación que podrían tener los predios incluidos en el respectivo sector.

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

a) El aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar, conforme al artículo 175;

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

c) La ejecución de obras de conservación, restauración, rehabilitación o puesta en valor patrimonial de inmuebles protegidos en virtud de esta ley, de la ley N° 17.288 o de las leyes que las modifiquen o reemplacen;

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

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

6. Para agregar en el inciso quinto del artículo 162, a continuación del punto aparte que pasa a ser seguido el siguiente párrafo: "Las ordenanzas locales o municipales, en ningún caso podrán limitar la presencia de jardines infantiles, establecimientos de larga estadía y centros diurnos de adulto mayor."

7. Para incorporar en el artículo 165 el siguiente inciso final:

"La falta de concordancia entre los destinos admitidos en el inciso primero y los permitidos por el plan regulador no será causal para la denegación o caducidad de las patentes municipales requeridas para el funcionamiento de tales destinos. No podrán acogerse a esta disposición los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos molestos."

8. Incorpórase el siguiente artículo 183 bis:

"Artículo 183 bis.- Los planes reguladores intercomunales podrán establecer beneficios de normas urbanísticas para proyectos de viviendas integradas, en lugares determinados, en los mismos términos referidos en los artículos 83 y 84.

Con todo, mediante el plan regulador intercomunal o comunal no podrán establecerse disposiciones que anulen o restrinjan los beneficios de normas urbanísticas establecidos en conformidad a los artículos 83 y siguientes ley."

9. Reemplázase el artículo 184 por el siguiente:

"Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de tipos de vivienda o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Lo señalado en el inciso precedente incluye el establecimiento de condiciones destinadas a fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o la eficiencia energética; la mejora de las condiciones de habitabilidad; la adecuada inserción de los proyectos en su entorno; entre otros aspectos.

El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173.

Monumento Histórico, Zona Típica, Zona de Conservación Histórica o Inmueble de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, se registrará por lo establecido en el inciso final del artículo 83.”.

10. Sustitúyese el artículo 184 bis por el siguiente:

“Artículo 184 bis.- Las viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado que resulten de la aplicación de las condiciones, beneficios o incentivos permitidos en los artículos 83, 84, 183, 183 bis y 184 o en otras normas legales, deberán quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales.

Cuando las viviendas a que hace referencia el inciso anterior estén destinadas a beneficiarios de subsidios para la adquisición del dominio, en los contratos de compraventa que sirvan de título para constituir el dominio de manera originaria sobre tales viviendas se deberá dejar constancia que el comprador es beneficiario del programa habitacional del Estado que corresponda.

Las viviendas referidas en el inciso anterior cuyo precio haya sido pagado exclusivamente mediante subsidio estatal y el ahorro mínimo exigido, si correspondiere éste, solo podrán ser vendidas posterior y sucesivamente a personas que sean beneficiarias de algún subsidio estatal para la adquisición del dominio y siempre que haya transcurrido el plazo de la prohibición de celebrar actos y contratos que le sea aplicable, conforme a lo establecido en el artículo 29 de la ley N° 17.635. Respecto de estos contratos de compraventa también será aplicable lo señalado en el inciso precedente.

El beneficiario que desee vender y enajenar la vivienda antes del cumplimiento del plazo de la referida prohibición de celebrar actos y contratos, deberá obtener autorización del Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, el que en caso de acceder a la solicitud deberá condicionar su otorgamiento a la restitución del o de los subsidios recibidos, debidamente reajustados conforme a los índices o indicadores que la legislación contemple a la fecha de la restitución. Solo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, el mencionado Director Regional podrá autorizar la venta y enajenación de la vivienda antes del vencimiento del plazo de la prohibición sin requerir la restitución antes referida.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso precedente, el Director Regional del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo también podrá autorizar la venta y enajenación de una vivienda afecta a prohibición en razón del subsidio recibido, sin requerir la restitución de éste, bajo las siguientes condiciones copulativas: a) que la vivienda sea transferida a una persona beneficiada con un subsidio para la adquisición del dominio; y b) que el vendedor destine el precio de esa enajenación a la compra de otra vivienda. Este mecanismo de movilidad habitacional se registrará por las normas reglamentarias dictadas por el Ministerio de Ciudad y Vivienda.