

## **INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS EN MATERIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA.**

---

**BOLETIN N° 12.288-14.**

### **HONORABLE CÁMARA:**

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de ley de la referencia, originado en mensaje de S.E. el Presidente de la República, con urgencia calificada de suma.

Durante el análisis de esta iniciativa, la Comisión contó con la asistencia y colaboración de los señores Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo; Guillermo Rolando, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo; Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo y Manuel José Errázuriz asesor jurídico, ambos de la referida Cartera de Estado; Patricio Donoso, Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción; Eduardo Minder, Presidente de la Comisión Ciudad y Territorio; Tomás Riedel, Gerente de Vivienda y Urbanismo; Gonzalo Bustos, Subgerente de Asuntos Regulatorios; Daniel Serey, Coordinador del Área de Vivienda y Urbanismo, todos de la Cámara Chilena de la Construcción; las señoras Pía Mora, investigadora del Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile; Bettina Horst, Subdirectora de Políticas Públicas del Instituto Libertad y Desarrollo; Pilar Hazbún, Coordinadora del Programa Legislativo del mismo Instituto; Pilar Giménez, Secretaria Ejecutiva del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Graciela Correa, representante de la Asociación de Municipalidades de Chile, y Marisa Catalán, en representación del Presidente de la Asociación de Municipios de Chile y con los señores Gonzalo Durán, alcalde de la comuna de Independencia y presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Chilena de Municipalidades; Jaime Belmar, subsecretario ejecutivo; Miguel Moreno, secretario técnico de la Comisión de Vivienda, y Joaquín Ugalde, asesor legislativo, todos de la Asociación Chilena de Municipalidades; Sergio Castillo, urbanista de la Municipalidad de Independencia; Sergio Baeriswyl, Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; Ricardo Tapia, Director del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile; Jorge Larenas, académico del mismo Instituto; Ivo Gasic, académico del Departamento de Geografía de la Universidad Alberto Hurtado; Pablo Flores, director del Centro de Investigación Social de la Fundación Techo Chile; Sergio Bravo, coordinador de investigación aplicada y Clemente Larraín, ambos, de la misma Fundación, y José Luis Sepúlveda y Daniel Sepúlveda, ambos, integrantes de la Comisión de Hábitat y Vivienda del Colegio de Arquitectos de Chile.

### **I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.**

La idea central consiste en mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de ellas a lo largo del país, para ello se pretende aumentar la construcción de viviendas sociales con integración social a través de densificación equilibrada en zonas con potencial de desarrollo urbano y modernizar la gestión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Con tal objeto se modifica:

1) La ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, proponiendo su cambio de nombre por el de Ministerio de Ciudad y Vivienda, define la integración social urbana como criterio general a regir en todo el ordenamiento jurídico de competencia de este Ministerio. En particular las facultades para promover la integración social y urbana en programas habitacionales, políticas de suelo e instrumentos de planificación territorial.

2) Decreto ley N° 1.305, que fija las facultades y atribuciones de los organismos regionales del MINVU con la finalidad de entregar a los Serviu la facultad de otorgar concesiones (con opción de hipoteca sobre las mismas) en aquellos terrenos de su dominio que quieran ser dispuestos a la ejecución de un proyecto habitacional de integración en modalidad de arriendo. Bajo este esquema, el Serviu dispone del terreno y la concesionaria desarrolla el proyecto de integración social urbana, obteniendo las rentas derivadas del arriendo de las viviendas durante un plazo definido. Tras este plazo el inmueble vuelve a quedar a libre disposición del Serviu.

3) Decreto con fuerza de ley 458, que fija las disposiciones generales en materia de Urbanismo y Construcciones, se crea la figura de las Zonas de Integración Urbana para establecer medidas que incentiven el emplazamiento de proyectos de viviendas integradas en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano. Estas zonas son propuestas por las Seremi y por la División de Desarrollo Urbano, sea de oficio o por iniciativa de una municipalidad o de un privado. Cualquiera sea el caso, debe consultarse al municipio y luego reenviar al Ministerio quien aprobaría las Zonas. También éstas pueden incluirse dentro de los planes reguladores intercomunales. Las Zonas deben ser definidas a partir de un nivel de suficiencia en indicadores y estándares de desarrollo urbano y en caso de ser deficitarias respecto de éstos, deben establecer un programa de inversión para cubrir el déficit. Estas inversiones serán realizadas por el gestor inmobiliario privado, a cambio de incentivos y beneficios normativos.

## II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS.

Para efecto de lo establecido en los números 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 302 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

### 1. Normas de quórum especial.

El proyecto en informe no contiene normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado.

### 2. Normas que requieran trámite de Hacienda.

No debe ser remitido a la Comisión de Hacienda.

### 3. Aprobación del proyecto, en general.

La idea de legislar fue aprobada por **mayoría de votos** (8 votos a favor, 2 votos en contra y 3 abstenciones). Por la afirmativa se pronunciaron los diputados Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Diego Paulsen, Alejandro Santana y Osvaldo Urrutia. En contra lo hicieron los diputados Natalia Castillo y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvieron los diputados Fidel Espinoza, Rodrigo González y Guillermo Teillier.

### 4. Artículos e indicaciones rechazadas.

#### a) Se rechazaron las siguientes disposiciones:

- Todos los **numerales del artículo 1**, que introducen modificaciones en la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y que son del siguiente tenor:

1. Reemplázase, en su denominación, la expresión "Ministerio de la Vivienda y Urbanismo", por "Ministerio de Ciudad y Vivienda".

2. Sustitúyese en todo el articulado de la ley, la denominación “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo” por “Ministerio de Ciudad y Vivienda”; la denominación “Ministro de la Vivienda y Urbanismo” por “Ministro de Ciudad y Vivienda”; y la denominación “Subsecretario de la Vivienda y Urbanismo” por “Subsecretario de Ciudad y Vivienda”.

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 a la integración social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas, objeto 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 utilización de éste, incentivando proyectos habitacionales de integración social y urbana mediante beneficios o incentivos de norma urbanística, junto con la aplicación de los subsidios establecidos en los respectivos programas habitacionales.

17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana.”.

4. Agrégase el siguiente artículo 10° transitorio, nuevo:

“Artículo 10°. Las referencias que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al Ministro de Vivienda y Urbanismo, al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, se entenderán hechas al Ministerio de Ciudad y Vivienda, al Ministro de Ciudad y Vivienda, al Subsecretario de Ciudad y Vivienda, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Ciudad y Vivienda y a los Secretarios Regionales Ministeriales de Ciudad y Vivienda, respectivamente. Asimismo, toda referencia que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan a la sigla “MINVU” entiéndase hecha a “MINCIV”.”.

- Los siguientes **numerales del artículo 2**, que introducen modificaciones en el decreto ley N° 1.305, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

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

“p) Supervigilar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará el procedimiento y la forma en que se efectuará la referida supervigilancia.”.

“3. Reemplázase 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° del presente decreto ley, cuando el Ministerio de Ciudad y Vivienda determine que cuentan con unidades competentes para realizar estas actividades.”.

Los siguientes incisos que se incorpora al artículo 28, contenido en el numeral 4:

“Asimismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán concesionar, mediante licitación pública, el uso y goce de 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. La referida concesión de uso y goce corresponde a un derecho real inmueble, mediante el cual el concesionario se obliga a construir, operar y mantener viviendas u otras edificaciones, obteniendo como contraprestación el derecho a explotarlas comercialmente por un período determinado, bajo la condición de contemplar un porcentaje de

viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad y Vivienda, o por el programa que lo modifique o reemplace. Vencido dicho período, el terreno, las viviendas y las otras edificaciones serán restituidos al mencionado Servicio o al órgano propietario, el que podrá disponer de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente.”.

“Las licitaciones se regirán por lo establecido en este artículo, en las normas reglamentarias que se dicten al efecto y en las respectivas bases de licitación. Estas últimas deberán establecer, entre otras materias, los derechos y obligaciones del concesionario, el plazo de duración de la concesión, el porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo o del programa equivalente y las causales de modificación, caducidad o extinción de la concesión. La adjudicación se efectuará mediante resolución del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, la que deberá publicarse en el Diario Oficial. Una vez publicada, deberá suscribirse el correspondiente contrato de concesión mediante escritura pública e inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.

“Con el objeto de garantizar las obligaciones financieras relacionadas con la construcción, operación, mantención y/o explotación de las viviendas o edificaciones, 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, los derechos hipotecados solo podrán adjudicarse en favor de quienes cumplan con los requisitos para suscribir el contrato de concesión primitivo.”.

- Los siguientes **numerales del artículo 3**, que introducen modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

1. Agrégase, en el inciso primero del artículo 27 y antes del punto aparte, la frase “, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración social y urbana”.

2. Reemplázase el epígrafe del Capítulo VI del Título II, “De la Renovación Urbana”, por la frase “De la Renovación e Integración Urbana”.

3. Agrégase, a continuación del artículo 82 y como parte del Capítulo VI del Título II, un nuevo Párrafo 4° titulado “De las Zonas de Integración Urbana”.

Los siguientes 83, 84 y 85 que se incorporan por el numeral 4:

“Artículo 83. Las zonas de integración urbana son aquellas áreas en las que se contemplan beneficios o incentivos normativos destinados a impulsar 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.

Estas zonas corresponden a sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano en los que se busca incentivar el desarrollo de proyectos de viviendas integradas, o bien, a sectores con indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano deficitarios, que podrían ser revitalizados en atención a ciertas inversiones públicas, como la construcción de una línea de ferrocarril urbano u otras que tengan por objeto la materialización de bienes públicos urbanos, a fin de impulsar en ellos el desarrollo de proyectos de viviendas integradas, como también el desarrollo urbano de usos mixtos que permita el acceso equitativo a los mencionados bienes públicos urbanos por quienes habitan esos sectores y por quienes los habitarán en el futuro.

Artículo 84. El Ministerio de Ciudad y Vivienda podrá, mediante resolución fundada y previa consulta a la municipalidad respectiva, establecer las zonas de integración urbana referidas en el artículo precedente.

Las solicitudes de aprobación de estas zonas deberán ser remitidas al nivel central del Ministerio por parte de sus Secretarías Regionales, las que podrán formular dichas propuestas de oficio o a solicitud de la municipalidad o de cualquier interesado. Asimismo, la División de Desarrollo Urbano podrá elaborar directamente propuestas de zonas.

Corresponderá a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones precisar los indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, asociados a bienes públicos urbanos relevantes, que deberán ser considerados para establecer tales zonas, así como el procedimiento de elaboración y aprobación de éstas, incluida la forma en que deberá efectuarse la consulta a la municipalidad respectiva.

Artículo 85. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones reglamentará los beneficios o incentivos en las normas urbanísticas que podrán incluirse en las resoluciones de aprobación de las zonas, así como las condiciones que se deberán cumplir para acceder a los mismos, basándose en criterios que resguarden el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos relevantes.

Las referidas condiciones podrán corresponder a la incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado en proyectos de viviendas integradas y al establecimiento de otras condiciones adicionales para acogerse a los beneficios normativos de la zona, tales como el aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar conforme al artículo 175 de esta ley, la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a determinados usos o destinos, sea que estén admitidos en el respectivo plan regulador o que correspondan a los señalados en el artículo 165 de la presente ley para proyectos de viviendas económicas.

Las zonas de integración urbana podrán establecerse respecto de sectores que cuentan con un instrumento de planificación territorial vigente o que no cuentan con éste. En ambos casos, la aprobación de una zona de integración urbana no implica una derogación o modificación de las normas urbanísticas aplicables, sino el establecimiento de beneficios o incentivos respecto de tales normas, por lo que si un proyecto decide no acogerse a éstos, deberá cumplir con las normas del instrumento de planificación territorial aplicables o con las normas urbanísticas supletorias, según corresponda.

En la resolución fundada que apruebe una zona de integración urbana, podrá establecerse que no serán aplicables en dicho territorio los beneficios que otorgan los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley y sus normas reglamentarias asociadas.

Tanto la regulación de los beneficios o incentivos, como la determinación de aquellos aplicables en cada zona en particular, deberán resguardar que los indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano existentes se mantengan, en caso de que éstos fueren adecuados al momento de establecer la zona, o mejoren, si tales indicadores y estándares fueren deficitarios.”.

5. Intercálase en el inciso primero del artículo 183, a continuación de la frase “determinar condiciones adicionales de urbanización y equipamiento para el desarrollo de los proyectos que se emplacen en ellas”, la frase “u otorgar beneficios o incentivos respecto de las normas urbanísticas”.

6. Intercálase el siguiente artículo 183 bis, nuevo:

“Artículo 183 bis. Los planes reguladores intercomunales podrán establecer zonas de integración urbana en las que se contemplen beneficios o incentivos en las normas urbanísticas, en los mismos términos referidos en los artículos 83 y 85 de esta ley.

En caso de discordancia entre las disposiciones del plan regulador comunal y los beneficios o incentivos en las normas urbanísticas establecidos por el plan regulador intercomunal, primarán estos últimos.

Con todo, mediante el plan regulador intercomunal o comunal no podrán establecerse zonas de integración urbana que anulen o restrinjan las disposiciones de las zonas de integración urbana definidas en conformidad a lo establecido en los artículos 83 y siguientes de la presente ley.”.

7. Modifícase el artículo 184 de la siguiente manera:

a) Reemplázase en el inciso primero la frase: “Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados” por la frase “Los planes reguladores comunales, en todo o parte de su territorio, podrán condicionar la aplicación de las normas urbanísticas aplicables o el otorgamiento de beneficios o incentivos respecto de éstas,”.

b) Intercálase en el inciso primero, entre las frases “a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público” y “o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana” la frase, “, a la incorporación de tipos de vivienda o usos de suelo en los proyectos”.

**b) Se rechazaron las siguientes indicaciones:**

**Al numeral 15, contenido en el número 3 del artículo 1**

1) Del diputado Jarpa para reemplazar el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), por el siguiente:

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

2) De los diputados Winter y Castillo para reemplazar el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), por el siguiente:

“15°.- Implementar políticas y programas habitacionales que promuevan e induzcan a la integración e inclusión social y urbana, fomentando soluciones habitacionales de calidad superior, en concordancia con los instrumentos internacionales sobre material constructivo y metraje de la vivienda, en terrenos bien localizados, con participación ciudadana en su planificación y realización, además de asegurar, en el contexto de la utilización de la función social de la propiedad, la inversión de fondos públicos en el mejoramiento del equipamiento urbano de las diversas comunas del País, todo lo anterior incorporando, también, una perspectiva de género.”.

3) Del diputado Teillier para reemplazar el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), por el siguiente:

“15.- Implementar políticas y programas habitacionales que promuevan e induzcan a la integración social y urbana, fomentando preferentemente la localización de viviendas, objeto de subsidio, en sectores urbanos con altos estándares de equipamiento urbano y acceso a transporte público.”.

4) De los diputados Winter y Castillo para intercalar, en el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), entre la expresión “urbana,” y “fomentando”: “entendida esta como la atención y el mejoramiento de las condiciones de vida de todos los sectores sociales, especialmente los más vulnerabilizados, a través de la dotación de servicios de educación, salud, empleo y vivienda, equipamiento, infraestructura, espacio público y áreas verdes que permitan mejorar el bienestar de las familias residentes en cada parte de las ciudades; a través de dos ejes principales: la rehabilitación urbana y habitacional del parque residencial que constituye el déficit habitacional cualitativo, y”.

5) Del diputado Winter para reemplazar en el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), la denominación de “viviendas, objeto de subsidio” por “viviendas con financiamiento Estatal”.

6) Del diputado Winter para incorporar al final del nuevo numeral 15° la frase “todo lo anterior incorporando, también, una perspectiva de género.”.

**Al numeral 16, contenido en el número 3 del artículo 1**

7) Del diputado Teillier para reemplazar el numeral 16 nuevo, después de la frase “Implementar política de suelo” el texto siguiente: “que propicien la utilización de éste, para el desarrollo urbano sustentable y la integración social, mediante, a lo menos, los siguientes mecanismos:

a) Incentivar proyectos habitacionales de integración social y urbana, junto con la aplicación de cualquiera de los subsidios establecidos en los respectivos programas habitacionales;

b) Creación de un banco de suelo público, incentivando la utilización de los terrenos propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización con aptitud urbana y habitacional y programar la adquisición de suelo urbano destinado a soluciones habitacionales y equipamiento comunitario;

c) Coordinar con otros Servicios y Organismos del Estado la gestión de suelo, público y privado, para la localización de proyectos habitacionales y de equipamiento comunitario para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los sectores vulnerables y medios del país.”.

**Al numeral 17, contenido en el número 3 del artículo 1**

8) Del diputado Jarpa para reemplazar el numeral 17 nuevo, por el siguiente:

“17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven la participación y el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana.”.

9) Del diputado Winter para reemplazar el numeral 17 nuevo, por el siguiente:

“17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones tendientes a la integración social de las viviendas destinadas al 40% más vulnerable, para responder a las necesidades existentes en los territorios que se planifiquen, cautelando a su vez que éstas se localicen en sectores con adecuados indicadores y estandartes de calidad de vida y desarrollo urbano.”.

10) De los diputados Castillo y Winter para reemplazar el numeral 17 nuevo, por el siguiente:

“17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial sean originados por medio de la participación activa de los habitantes de los territorios que rigen, y que contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración e inclusión social y urbana, con una perspectiva de género, que eviten la especulación inmobiliaria y aseguren condiciones básicas para la vida digna de la ciudadanía.”.

11) De los diputados Calisto y Kast para reemplazar, en el numeral 17 nuevo, el punto a parte (.) por una coma (,) agregando: “los cuales deben velar porque las ciudades sean lugares inclusivos y considerar factores de vulnerabilidad como el nivel socioeconómico, el rango etario y la discapacidad.”.

12) De los diputados Castillo y Winter para agregar en el numeral 17 nuevo, a continuación del punto final, que pasará a ser coma, lo siguiente: “así como en general,

conocer y estudiar todos los asuntos, materias y problemas relacionados con la vivienda, obras de equipamiento comunitario y desarrollo urbano.”.

#### **Al numeral 1 del artículo 2**

13) De los diputados Calisto y Jarpa para reemplazar la letra p) por la siguiente

“p) Supervigilar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana, incluso destinados total o parcialmente al arriendo o uso y goce de viviendas económicas susceptibles de ser arrendadas haciendo uso del subsidio para ese efecto. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará el procedimiento y la forma en que se efectuará la referida supervigilancia.”

14) De los diputados Castillo y Winter para reemplazarlo por el siguiente:

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

“p) Supervigilar que los instrumentos de planificación territorial contemplen la participación sustantiva de la ciudadanía en su gestación, incorporando disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración e inclusión social y urbana, con énfasis en los componentes económicos y de género de la exclusión social urbana. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará el procedimiento y la forma en que se efectuará la referida supervigilancia.”.

#### **Al artículo 28 contenido en el numeral 4 del artículo 2**

Del diputado Teillier al inciso tercero:

15) Para agregar después de la frase “terrenos de su propiedad” el texto “terrenos que se encuentren en la nómina de terrenos concesionales señalada en el informe técnico indicado en los párrafos siguientes”.

16) Para intercalar, el inciso tercero del artículo 28°, después de la frase “u otras edificaciones,” el texto siguiente: “parte del mismo conjunto”.

17) Para agregar, en el inciso tercero después de frase “explotarla comercialmente” “las viviendas y las otras edificaciones parte del mismo conjunto.”.

18) De los diputados Calisto y Jarpa para agregar, en el inciso tercero del artículo 28°, luego de la frase “bajo la condición de contemplar” las palabras “la totalidad”.

19) Del diputado Osvaldo Urrutia para agregar, en el inciso tercero, a continuación de la frase “(...)”, bajo la condición de contemplar un porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad y Vivienda, o por el programa que lo modifique o reemplace.”, lo siguiente: “Respecto de la fijación del porcentaje referido, el Reglamento respectivo deberá establecer criterios objetivos y permitir también flexibilidad al interior de cada ciudad.”

Del diputado Teillier para:

20) Agregar un nuevo inciso del siguiente tenor:

“El período de la concesión no podrá ser superior a 20 años, incluidas todas las prórrogas, ampliaciones, nuevos plazos o cualquier otra forma de extensión de la concesión original. El uso habitacional de las edificaciones a construir, operar y mantener deberá ser a los menos el 70% de la superficie total construida. Del número total de viviendas que se consulten en la concesión a lo menos el 70% de ellas deberá estar destinada a personas que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda. Estas viviendas no podrán ser destinadas a ningún otro uso o condición mientras se mantenga la concesión. Su incumplimiento será causal de término inmediato de la concesión”.

21) Para agregar un inciso sexto, pasando a ser el inciso sexto inciso decimo.

“Las familias que obtengan los subsidios de arriendo deberán ser preferentemente de la comuna en que se emplaza el proyecto y las comunas contiguas a ella según registre el sistema de calificación socioeconómica vigente.”.

22) Del diputado Teillier para agregar un nuevo inciso séptimo, pasando a ser el inciso séptimo inciso undécimo.

“Anualmente los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán emitir un informe técnico que señale:

a) la disponibilidad de sus propios terrenos con posibilidades de uso habitacional y

b) la demanda de suelo estimada para los proyectos habitacionales destinados a los programas para las familias vulnerables, proyectando dicha demanda a los siguientes 5 años,

c) Si producto de dicho análisis existiere disponibilidad de terrenos para destinar a proyectos para los programas de familias de sectores medios, los Servicios de Vivienda y Urbanización deberán incluir en dicho informe una nómina de terrenos concesionables a partir del siguiente año. Dicho informe será enviado en el mes de agosto de cada año a la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputado y del Senado.”.

\*\*\*\*\*

22) De los diputados Castillo y Winter para agregar el siguiente inciso en el artículo 28:

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

\*\*\*\*\*

23) Del diputado Teillier para intercalar un artículo 28 bis, del siguiente tenor:

“Los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán emitir un informe anual que señale: a) Los terrenos de su propiedad disponibles para uso habitacional; b) La proyección de la demanda de suelo para los proyectos habitacionales del Estado y, c) El porcentaje mínimo de viviendas, en cada terreno, destinadas a beneficiarios de programas Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, o por el programa que lo modifique o reemplace. Dicho informe será remitido en el mes de agosto de cada año a la Cámara de Diputados y al Senado.”

\*\*\*\*\*

24) Del diputado Kast para intercalar el siguiente numeral, nuevo, en el artículo 3 del proyecto:

XX) Incorpórese en el artículo 58 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, entre las expresiones “éstas,” e “y”, lo siguiente: “sin perjuicio de las excepciones que contemple esta ley”.

\*\*\*\*\*

### **Al numeral 1 del artículo 3**

25) De S.E., el Presidente de la República para modificar el artículo 27 en el siguiente sentido:

b) Para agregar el siguiente inciso tercero, nuevo:

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

\*\*\*\*\*

26) Del diputado Jarpa para incorporar un nuevo numeral en el artículo 3 que modifique en el artículo 28 Sexies la frase “En un plazo no mayor a diez años”, por “en un plazo que no podrá exceder de los 5 años”.

\*\*\*\*\*

### **Al numeral 4 del artículo 3**

27) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el artículo 83 por el siguiente:

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

28) Del diputado Teillier para modificar número 4 del proyecto en el sentido siguiente:

1. Agréguese un nuevo inciso segundo del artículo 83 que incorpora el proyecto de ley en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido: “Para los efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, se considerarán los beneficios o incentivos urbanísticos de densidad, altura, y coeficiente de constructibilidad.”.

2. Agréguese un nuevo inciso tercero del artículo 83° que incorpora el proyecto de ley en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido: “La aplicación de dichos beneficios no podrá superar el 30% de la capacidad máxima de edificación del predio establecida en el instrumento de planificación respectivo”.

3. Agréguese un nuevo inciso cuarto al artículo 83° que incorpora el proyecto de ley en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido: “Los beneficios e incentivos urbanísticos de normas urbanísticas señaladas en los incisos precedentes, no podrán incluir Inmuebles y/o Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica, ni los Monumentos Nacionales, así como tampoco otras zonas que los instrumentos de planificación territorial protejan por razones patrimoniales.”.

29) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el artículo 84 por el siguiente:

“Artículo 84. Los beneficios de normas urbanísticas deberán quedar condicionados a exigencias proporcionales al incremento de la densidad habitacional y/o de la capacidad máxima de edificación que podrían tener los predios incluidos en el respectivo sector.

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

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

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

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

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

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

30) Del diputado Winter para añadir al final del inciso segundo del artículo 84 la frase “Asimismo, la División de Desarrollo Urbano podrá elaborar directamente propuestas de zonas para discusión en el Concejo Municipal respectivo.”.

31) Del diputado Kast para incorporar el siguiente inciso final en el artículo 84:

“No obstante, lo señalado en los incisos anteriores, aquellos predios cuyos accesos vehiculares y peatonales estén ubicados a una distancia no mayor a 300 metros de una estación de ferrocarril urbano y la vialidad adyacente a la estación de ferrocarril considere una vía expresa, troncal o colectora, podrán contar con edificaciones de hasta 6 pisos de altura, no tendrán límite a sus coeficientes de constructibilidad y sólo les serán aplicables las siguientes normas urbanísticas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:

a) Rasantes y distanciamiento.

b) Antejardines y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.

c) Zonas de riesgo.

d) Uso de suelo.

e) Dotación de estacionamientos.

f) Vialidad.”

32) Del diputado Teillier para eliminar el artículo 85 nuevo.

33) De S.E., el Presidente de la República para intercalar el artículo 85, por el siguiente:

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

34) De la diputada Luck para agregar en el inciso final del artículo 85, luego del punto final que pasa a ser punto aparte, lo siguiente:

“Con todo, los criterios aplicados a la mencionada regulación de los beneficios o incentivos referidos a la política pública de integración social que establece la ley, deberán velar siempre por que las personas residentes de las distintas zonas objeto de beneficios o incentivos vean atenuado o mitigado el fenómeno de la gentrificación.”.

\*\*\*\*\*

35) Del diputado Kast para incorporar un nuevo numeral en el artículo 3 del proyecto del siguiente tenor:

XX) Para modificar el artículo 162, inciso quinto, del decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones en el siguiente sentido:

1. Luego de la palabra molestos establecer un punto seguido y eliminar la siguiente frase: “y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales”.

\*\*\*\*\*

### **Al numeral 6 del artículo 3**

36) Del diputado Winter para eliminar el numeral 6.

37) De los diputados Castillo y Winter para intercalar el siguiente artículo 183 bis:

“Artículo 183 bis. Los planes reguladores intercomunales podrán contemplar zonas de integración urbana, en los mismos términos referidos en los artículos 83 y 84 de esta ley, previo trabajo conjunto y vinculante con las Mesas de Vivienda de todas las comunas involucradas en la modificación del Plan Regulador Intercomunal.”.

38) Del diputado Winter para reemplazar, en el inciso primero del artículo 183 bis la frase “Los Planes Reguladores Intercomunales podrán establecer zonas de integración urbanas” por “Los Planes Reguladores Comunales deberán establecer zonas de integración social y zonas urbanas deficitarias”.

39) Del diputado Winter para reemplazar el inciso tercero del artículo 183 bis, por el siguiente: “Con todo, el plan regulador intercomunal o comunal podrá establecer nuevas zonas de integración social que anulen las zonas de integración social definidas en conformidad a lo establecido en los artículos 83 y siguientes de la presente ley.”.

### **Al numeral 7 del artículo 3**

40) De los diputados Castillo y Winter para intercalar en el inciso primero del Artículo 184, entre las frases “a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público” y “o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana” la frase, “, a la incorporación de tipos de vivienda social que contribuyan a la superación del déficit habitacional o usos de suelo en los proyectos”.

41) Del diputado Teillier para agregar un nuevo inciso segundo del artículo 184 propuesto en el proyecto, pasando el segundo inciso a ser tercero: “Para los efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, no se considerarán los inmuebles y/o Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica, ni los Monumentos Nacionales, así como tampoco otras zonas que los instrumentos de planificación territorial protejan por razones patrimoniales”.

42) Del diputado Kast para agregar un nuevo inciso final al artículo 184: “El otorgamiento de incentivos en un área que incluya total o parcialmente inmuebles o sectores protegidos en la categoría de Monumento Histórico, Zona Típica o inmueble de conservación histórica, o en alguna de las categorías que las remplacen, se regirá por lo establecido en el inciso final del artículo 83 de la presente ley.”.

### **Al numeral 8 del artículo 3**

43) Del diputado Teillier para incorporar un nuevo inciso quinto en el artículo 184 bis nuevo del Decreto con Fuerza de ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones propuesto en el proyecto:

“Las viviendas referidas en el inciso 3° de este artículo serán inembargables.”.

\*\*\*\*\*

44) De los diputados Jarpa y Winter para incorporar un artículo 4:

“Artículo 4.- Incorpórese el siguiente numeral 26 en el artículo 19 de la Constitución Política, pasando el actual 26 a ser el numeral 27:

“26. El derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada a la realidad de la persona o de las familias, en un marco de integración social y urbana, el cual deberá establecer políticas innovadoras y sustentables en materia de vivienda y planificación, teniendo como eje siempre al ciudadano, las familias, los procesos participativos y la calidad de vida.

El civismo, la tolerancia en los espacios públicos, la formación para la convivencia urbana y la participación de la ciudadanía en los espacios de decisión sobre el desarrollo de las ciudades serán un deber activo de ésta y el Estado.”.

**c) Se declararon inadmisibles las siguientes indicaciones:**

1) Del diputado Teillier para incorporar un artículo 4 del siguiente tenor:  
 “Reemplácese el numeral 4) del inciso primero del artículo 1 de la ley N° 20.898, que Establece Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción, por el siguiente:

“4) Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 120 metros cuadrados. Para efectos del cálculo de la superficie deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 5.1.11, de la OGUC.”.”.

2) Del diputado Teillier para modificar el inciso 2 del artículo 15 de la ley N° 20.898, después del punto aparte, que pasa a ser coma, incorporar la siguiente expresión: “como también a Comunidades Agrícolas (ley N° 19.233), Comunidades Indígenas (ley N° 19.253), Cooperativas de Colonización Agrícola, Agropecuarias de Reforma Agraria y de Reforma Agraria, Cooperativas abiertas de viviendas y Cooperativas cerradas de viviendas”.

**5.- Diputado informante.**

Se designó al diputado señor Miguel Ángel Calisto Águila.

**III.- ANTECEDENTES.**

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

**a.- Antecedentes jurídicos**

- Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- El decreto ley N° 1.305 de Vivienda y Urbanismo, de 1976, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- El decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en materias relacionadas con la integración social y urbana.

Asimismo, existen dos leyes que fomentan la construcción de viviendas mediante el otorgamiento de beneficios o incentivos.

- Ley N° 20.741, de 2014, en la parte que modificó el D.F.L. N° 2, de 1959. Incorporó dos nuevos incisos al artículo 1° del D.F.L. N° 2, mediante los cuales se crea legalmente la categoría de “proyectos de viviendas integradas”, facultando al MINVU para establecer directamente beneficios de normas urbanísticas en lugares determinados, por sobre las establecidas en el instrumento de planificación territorial.

Sin embargo esta ley aún no opera y se encuentra en proceso la dictación del decreto supremo que modificará el Reglamento Especial de Viviendas Económicas y definirá los proyectos de viviendas integradas como aquellos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana, por considerar un porcentaje mínimo de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, y que cumplen con las demás exigencias señaladas en dicho reglamento. Asimismo, se establecerá que tales beneficios serán aplicables en “zonas de integración urbana”, que corresponden a áreas delimitadas y decretadas por el MINVU, en las que se contemplan beneficios para los referidos proyectos de viviendas integradas.

No obstante, esta habilitación legal tiene un ámbito acotado, pues si bien en las zonas de integración urbana se pueden establecer “beneficios de normas urbanísticas”, éstas no contemplan incentivos para usos de suelo o destinos distintos al residencial, que promuevan zonas mixtas.

- Ley N° 20.958, Ley de Aportes al Espacio Público, en los artículos 183 y 184 que incorporó en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo 183 tiene como principal efecto establecer legalmente la “planificación por condiciones” en los planes reguladores intercomunales, mencionando entre las posibles condiciones la inclusión de tipos de vivienda o usos de suelo u otras medidas que promuevan la integración social.

Sin embargo, la planificación por condiciones quedó restringida a las nuevas áreas urbanas o de extensión urbana, no pudiendo establecerse condiciones en el área urbana consolidada. Ello significa que, en tal área, el nivel intercomunal no podría establecer normas urbanísticas o condiciones que primen por sobre las de la planificación comunal, lo que impide imponer desde ese nivel (de ciudad) disposiciones que promuevan la densificación y/o integración social en sectores en los que el plan regulador comunal contempla normas muy restrictivas.

Por otra parte, el artículo 184 faculta a los planes reguladores comunales para otorgar incentivos en las normas urbanísticas, condicionados a determinadas exigencias aplicables a los proyectos, entre las cuales se menciona el cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana. No obstante, no se menciona expresamente la incorporación de tipos de vivienda o usos de suelo como una de las exigencias para acceder a los incentivos.

## **b.- Antecedentes de hecho**

### **El mensaje**

El mensaje que da origen a este proyecto de ley, destaca que la preocupación por el adecuado desarrollo de las ciudades no es nueva en la legislación nacional ni en las políticas habitacionales implementadas en el país desde comienzos del siglo pasado, lo que no solo se ha manifestado en el otorgamiento de facultades al Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante Minvu) sino que también en una serie de normas y programas destinados a dar respuesta a la constante demanda por viviendas y en la promulgación de una Política Nacional de Desarrollo Urbano, el año 2013, que reconoce a la integración social como uno de sus ámbitos temáticos centrales.

Sobre los antecedentes históricos y recientes sobre normas y programas para la construcción de viviendas y la integración social se destaca que en Chile ha habido una constante preocupación por el tema habitacional, desde hace más de un siglo, cuando el año 1906 se dictó la Ley de Habitaciones Obreras. Posteriormente se han dictado numerosas normas, que han ido configurando nuestra política habitacional mediante diversos mecanismos, como la creación de organismos públicos encargados de impulsar la construcción de viviendas (Caja de la Habitación, CORVI, MINVU, etc.), el establecimiento de incentivos tributarios (Ley Pereira o D.F.L. N° 2, entre otras) o el otorgamiento de subsidios a los beneficiarios de los programas habitacionales.

Menciona que Chile ha asumido compromisos internacionales en esta materia, como los establecidos en la Nueva Agenda Urbana, acordada en el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sustentable (Habitat III), celebrada en Quito, Ecuador, el año 2016, que establece una serie de principios y compromisos relacionados con la integración social y urbana.

De igual forma se indica que en el año 2015, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) entregó el documento “Medidas para implementar una política de suelo para la integración social urbana”, que establece distintas consideraciones conceptuales sobre la diversidad social en la ciudad, la equidad urbana, y la participación y la cohesión social.

Asimismo, se hace presente la moción de las senadoras Aravena y Goic y de los senadores Kast y Montes, destinada a establecer “zonas de inclusión urbana”, correspondiente al boletín N° 12.105 -14 y el trabajo desarrollado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en materia de integración social y urbana.

Por otro lado, se señala que es cierto que durante mucho tiempo el MINVU concentró su labor principalmente en el aspecto habitacional, no obstante, en la actualidad existe una sincera preocupación por este tema, lo que hace imprescindible adaptar su legislación orgánica dotando al Ministerio y a sus reparticiones regionales de mayores y mejores herramientas que les permitan concretar proyectos de viviendas integradas, destacando el papel decisivo que tienen en la aplicación de políticas de integración social y urbana, tanto en el ámbito de la política habitacional como de la planificación urbana.

Respecto a este punto, el mensaje recalca que como antecedentes recientes en la materia se deben mencionar los programas ministeriales para la integración social impulsados en los últimos años, tales como el subsidio diferenciado a la localización, la implementación de Proyectos de Integración Social y la creación de dos programas específicos para fomentar el desarrollo de la vivienda integrada: el Subsidio Habitacional Extraordinario para Proyectos de Integración Social (D.S. N° 116/2015) y el Programa de Integración Social y Territorial (D.S. N° 19/2016). Este último programa se mantiene plenamente vigente en la actualidad, pero será objeto de algunas modificaciones con el fin de ampliar su alcance y perfeccionar su aplicación.

### **Política Nacional de Desarrollo Urbano**

La desigualdad en el acceso a los bienes públicos urbanos y el alto nivel de segregación residencial también fueron objeto de análisis y de preocupación por parte de la Comisión que elaboró la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), promulgada mediante Decreto Supremo N° 78, de 2013, en la que se estableció que el mayor de los problemas derivados del desarrollo de nuestras ciudades y centros poblados *“es la segregación social urbana, provocada por décadas de avance en la reducción del déficit habitacional centrados sólo en el aspecto cuantitativo, sin fijar la atención en la localización de las viviendas y su acceso a determinados bienes públicos urbanos mínimos”*.

En tal contexto, se determinó que uno de los ámbitos temáticos de la referida Política Nacional debía ser la Integración Social, estableciendo el siguiente objetivo central: *“Velar porque nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: acceso a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento. Para ello el concepto de integración social debe relevarse en los mecanismos de gestión de suelo urbano y programas de vivienda”*.

#### **IV.- FUNDAMENTOS.**

El mensaje indica que el contexto en el cual se desarrollan nuestras ciudades ha cambiado radicalmente en las últimas décadas, entre otras razones, por el crecimiento económico del país, que en materia urbana ha permitido alcanzar una significativa disminución del déficit habitacional y una amplia cobertura de servicios básicos. Sin embargo, estos avances han dado paso a nuevas necesidades y demandas, entre las cuales se encuentra la integración social y urbana.

Desde esa perspectiva, diversas autoridades, expertos y actores del quehacer nacional coinciden en que uno de los grandes problemas que enfrentan las ciudades chilenas es el alto nivel de segregación residencial y la desigualdad en el acceso a los bienes públicos, existiendo amplio consenso respecto a la necesidad de abordar tales situaciones para revertir las realidades existentes y evitar el desarrollo de nuevos barrios o sectores carentes de integración y de mixtura social.

El mensaje señala que la integración social y urbana obedece a una necesidad respecto de la cual se han implementado medidas y programas en los últimos años, sin embargo, es imprescindible dar pasos decisivos como respuesta a los requerimientos de distintos sectores de la sociedad, que ven con interés alcanzar una mayor integración social y urbana en todas las comunas.

En esta línea se destaca que por mandato constitucional es deber del Estado promover la integración armónica de todos los sectores de la Nación y asegurar el derecho de las personas a participar con igualdad de oportunidades en la vida nacional. En este punto destaca que dentro de los aspectos que abraza este concepto se ubica la inserción de viviendas en entornos urbanos adecuados, pues las ciudades son la expresión territorial de la necesidad de los seres humanos por intercambio y vida en comunidad. En efecto, según un documento entregado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano el año 2015, el desafío de construir ciudades más justas e integradas socialmente requiere de decisiones públicas que aborden tres dimensiones: diversidad social, equidad urbana y participación y cohesión social.

Asimismo hace presente que la política habitacional debe apuntar a reducir el déficit existente y a contener su crecimiento, resguardando que la provisión de viviendas, ya sea en sectores consolidados o en nuevas áreas urbanas, otorgue la posibilidad de acceder en forma equitativa a los bienes públicos urbanos, evitando el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana y revirtiendo las existentes. Ello implica que los planes, programas y medidas que se implementen deben inducir a la integración social al interior de las ciudades que propicien el intercambio entre personas de distintos sectores socioeconómicos, facilitando que todos puedan disfrutar de los beneficios y oportunidades de vivir en la ciudad, mediante el acceso a los bienes públicos urbanos de mayor relevancia, como el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios y comercio, todos indicadores de calidad de vida y desarrollo urbano.

Finalmente, la política habitacional también debe contemplar otras medidas que permitan a la población el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, tales como las relacionadas con el impulso de la oferta de viviendas para beneficiarios del subsidio de arriendo.

## **V.- ESTRUCTURA DEL PROYECTO.**

Contiene tres artículos permanentes.

El **artículo 1** modifica ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

El número 1 reemplaza en la ley el nombre “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo”, por “Ministerio de Ciudad y Vivienda”.

El número 2 efectúa adecuaciones formales en los artículos de la ley.

El número 3 dota de nuevas atribuciones al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo relacionadas con la integración social y urbana.

Por el número 4 se hace cargo de las referencias de leyes, reglamentos u otras normas al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El **artículo 2** introduce enmiendas, mediante cuatro numerales, en el decreto ley N° 1.305, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los numerales 1 y 2 entregan a la División de Desarrollo Urbano la supervigilancia sobre los instrumentos de planificación territorial para que contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana.

El número 3 establece entre las atribuciones de las secretarías ministeriales la supervigilancia sobre los instrumentos de planificación.

El número 4 faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización para 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.

El **artículo 3** incorpora enmiendas en el decreto fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El número 1 establece que la planificación urbana debe contemplar criterios de integración social y urbana.

El número 2 reemplaza el epígrafe del capítulo VI del título II con el objeto de agregar a la renovación urbana la integración.

El número 3 incorpora un párrafo 4° en el mismo capítulo VI denominado de las Zonas de Integración Urbana.

El número 4 intercala artículos en el párrafo incorporado que definen y regulan las zonas de integración urbana, las solicitudes para su aprobación, y disponen los beneficios o incentivos urbanísticos que pueden incluirse en las resoluciones de aprobación de estas zonas y las condiciones que debe cumplirse para acceder a ellos.

El número 5 permite que, además de las mitigaciones, en los planes reguladores intercomunales, se otorguen beneficios o incentivos respecto de las normas urbanísticas.

El número N° 6 faculta a los planes reguladores intercomunales para establecer zonas de integración urbana en las que se contemplen beneficios o incentivos en las normas urbanísticas.

El número N° 7 menciona expresamente la incorporación de tipos de vivienda o usos de suelo como una de las exigencias para acceder a los incentivos, de normas urbanísticas en los planes reguladores comunales.

El número 8 precisa el régimen de limitaciones y prohibiciones aplicables a las viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado.

## VI.- DISCUSIÓN.

### a) Discusión general.

#### b) Opiniones recibidas por la Comisión.

**1. Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo.** Sostuvo que a lo largo de la historia de Chile se han construido ciudades muy segregadas, donde familias de distintos orígenes y diferentes ingresos no pueden convivir en una misma ciudad, unas en un barrio y otras en otro y, normalmente, las familias de menores ingresos en la periferia. Por ello este proyecto busca fomentar esa interacción social, territorial y urbana, que les permita a las familias de diferentes orígenes e ingresos aprovechar y gozar de la ciudad y tener una mejor calidad de vida.

Señaló que esta iniciativa forma parte de una agenda normativa para la integración social y urbana que consta de varios ítems, uno de los cuales es el reglamento de la ley N° 20.741 (aprobada hace 5 años), que faculta al ministerio a otorgar beneficios de normas urbanísticas para el desarrollo de proyectos de viviendas integradas en lugares determinados, cuya propuesta se encuentra en Contraloría General de la República. Esta ley introdujo modificaciones al DFL N° 2, de 1959, de Vivienda, disponiendo que el reglamento especial de viviendas económicas establecería la categoría de “proyectos de viviendas integradas”, referida a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana, y que el Minvu podría establecer beneficios de normas urbanísticas para dichos proyectos en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva. Agregó que esta norma acotada había que reglamentarla y así se hizo. Sin embargo, se consideró necesario ampliar sus objetivos a través del proyecto de ley que ahora se presenta

Agregó que dentro de esa misma agenda de integración, en el proyecto de ley se profundizan y mejoran ciertos aspectos que son insuficientes en el reglamento, pues la ley que se aprobó hace cinco años fue insuficiente para producir una verdadera integración.

Por otra parte, este proyecto concreta un anhelo de muchos académicos y profesionales entendidos en la materia, de darle un giro al ministerio en la lógica de que siga siendo de Vivienda pero también planifique y piense las ciudades y los barrios, por ello la propuesta de cambiarle el nombre, para que sea un Ministerio de Ciudad y Vivienda, junto con dotarlo de otras facultades que dicen relación con dar mayor énfasis a los temas urbanos.

Destacó que esta iniciativa se precisa entre los principios orientadores del ministerio a la integración social, que hoy día no existe y que depende del entusiasmo o del empeño de cada ministro que ocupe la Cartera, sin embargo es necesario dejarlo plasmado como parte de la planificación, de las decisiones, resoluciones y de los programas que se van implementando.

Explicó que para promover la construcción de viviendas con integración social a través de densificación equilibrada en zonas con potencial de desarrollo urbano, se propone una nueva política de arriendo protegido para beneficiar a quienes reciben subsidios de arriendo requiere de una discusión legislativa pues actualmente la política pública actual por diversas razones no se está aplicando. Se tratará de propiedades que serán construidas y administradas por privados para que sean habitadas por beneficiarios de los subsidios de arriendo. Para esto, el Servicio de Vivienda y Urbanización (en adelante Serviu) podrá concesionar, a través de una licitación pública, el uso de los terrenos de su propiedad a privados, con la condición de que un porcentaje de las viviendas edificadas deban ser destinadas para los beneficiarios de subsidios de arriendo. La concesión será establecida por cierto período de tiempo, y una vez finalizado éste, las viviendas y el terreno volverán al

Serviu. Esta medida está pensada para solventar el déficit habitacional cuantitativo que existe en el país, que asciende a más de 393 mil viviendas de acuerdo con el último censo.

Indicó que también contiene un acápite final referido a las prohibiciones que afectan a las viviendas con subsidios, porque actualmente, en términos generales, una vivienda que se entrega en dominio, producto de un ahorro de las familias, más un subsidio habitacional y muchas veces acompañado de un crédito hipotecario, viene acompañada de una hipoteca, pero además, de una prohibición para vender o para arrendar por cinco años. Ese sistema, preciso, no está funcionando bien porque muchos no respetan el plazo, es decir recibida la vivienda la arriendan, la destinan a una función distinta o simplemente no la ocupan y a veces, cuando el Serviu se llega a dar cuenta, ha sido tomada por otra familia. y por eso es necesario corregirlo.

En consecuencia se propone poner la integración social y la equidad territorial como eje conductor (de la actividad del Minvu) y no simplemente como un incentivo normativo para permitir que se densifique la ciudad, lo que va acompañado de una política social que al Gobierno le interesa promover, pero que data de los tiempos del Presidente Frei Montalva, quien concibió la idea de crear la villa San Luis en la lógica de la integración, dentro una comuna que estaba en ese minuto a mitad de camino como era Las Condes.

Explicó que se diseña una necesaria política de suelo que propicie su utilización mediante beneficios normativos a proyectos habitacionales de integración social y urbana. Resaltó que resulta evidente que, si una comuna tiene una inversión pública potente es lógico que alrededor de ese proyecto, cuyas líneas cruzan a veces varias comunas distintas, se permita una densificación equilibrada. No obstante, en la realidad ocurre que el Estado invierte fuertemente, pero los planos reguladores tienden a congelar esas comunas y a seguir en una lógica de diseño de los años '50, que es muy legítima, pero que lamentablemente no se condice con la inversión pública que el Estado hace. Indicó que precisamente este proyecto pretende que a través de beneficios urbanísticos se generen zonas de integración Urbana (en adelante ZIU). Al respecto el reglamento de la ley N° 20.741 permite ello pero a futuro será insuficiente.

Explicó que en la ley que se aprobó en el Congreso, se crean zonas de integración solo para vivienda y, por lo tanto, beneficios normativos y urbanísticos para construir viviendas de integración. Por eso cree que el Minvu de aquí en adelante se va a quedar corto, porque se van a crear zonas de integración y se van a dar beneficios urbanísticos solamente para construir proyectos de viviendas de integración. Pero, ¿qué pasa si la zona está alicaída y no requiere de más viviendas, o si requiere de viviendas, pero además que se den beneficios normativos urbanísticos para construir un pequeño centro comercial o área verde, u otro tipo de equipamientos, como colegios, que mejoren el barrio y eso no está en la ley original que aprobó el Congreso hace ya varios años atrás? Por eso es necesario facultar al Ministerio para que en esas zonas de integración no solo se otorguen beneficios urbanísticos para viviendas, sino que también para otros fines como potenciar barrios que hoy están alicaídos o dotarlos de otros servicios.

**2. Guillermo Rolando, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.** Explicó que los estudios de Francisco Sabatini, especialista en segregación residencial, en sus estudios sobre las cohesiones en nuestro país, intentó identificar lugares en que los habitantes de las ciudades, dado que estas son tan disgregadas, se conectan entre sí. Y lo cierto es que no son muchos lugares. Los primeros son los espacios públicos: el transporte público, donde los vínculos son muy cortos; los parques y otros espacios similares, donde sí se generan un poco más de interacciones, es en el trabajo, que afortunadamente logra – en la mayoría de los casos – conecta a personas de lugares distintos y de ingresos distintos. Esta realidad explica la necesidad de generar comunidades, que de alguna manera interactúen.

Afirmó que este proyecto de ley busca no sólo llevar familias de ingresos más bajos a los equipamientos de la ciudad, sino también que la ciudad vaya hacia los lugares donde viven esas familias.

Indicó que la gestión del Minvu para los próximos cuatro años está centrada en siete ejes, que tienen una clara inspiración en la integración social y en la equidad territorial. Cada uno tiene sus particularidades y consisten en la creación de proyectos emblemáticos, en planes urbanos habitacionales, en la recuperación de barrios vulnerables, entre otros.

**3. Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo.** Sostuvo que existen cuatro elementos que gatillan la necesidad de una agenda normativa para la integración social y urbana, que no hay que perder de vista porque son los que después se vinculan con las nuevas normas que se proponen tanto a nivel reglamentario como legal.

Entre ellos destacó el alto nivel de segregación residencial que se puede apreciar en varias ciudades chilenas, especialmente en las metropolitanas e intermedias mayores, y los impactos negativos que ello genera. Muy relacionado con eso está la desigualdad que muchas veces genera la segregación residencial en el acceso a bienes públicos urbanos relevantes, como el transporte público y los servicios educacionales o de salud, que debieran ser de acceso equitativo para la población. Hay también un déficit habitacional cuantitativo que se debe tener presente al diseñar políticas públicas sobre provisión de viviendas. Por último, están las políticas públicas de integración social y urbana, sobre la que se está trabajando en el Minvu desde hace años, no solamente a nivel de decretos que rigen los programas de subsidios, sino también a través de instrumentos como la Política Nacional de Desarrollo Urbano o los compromisos internacionales que asume Chile en conferencias internacionales, tales como Hábitat III, donde el tema la integración social aparece como un elemento central de las decisiones y de la hoja de ruta que tiene que seguir el país en esta materia.

En ese contexto, mencionó la evolución de la política de integración social, concepto que se empezó a incorporarse en los programas destinados a sectores medios y vulnerables entre los años 2007-2013 y está principalmente vinculado al subsidio de localización y otro tipo de herramientas en esa línea. Asimismo dijo que en ese periodo se comenzó a premiar con más subsidio ciertos proyectos para comprar suelo bien localizado. Agregó que se hicieron llamados especiales para proyectos de integración social, no con un decreto propiamente tal que los regulara, sino que mediante programas existentes y propendiendo a los proyectos de integración social que reunieran comunidades de ingresos diversos.

Destacó que durante entre 2013 - 2014, se discutió y promulgó la ley N° 20.741, sobre copropiedad inmobiliaria, que modificó el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, para crear la categoría de “proyectos de viviendas integradas” y facultar al Minvu a otorgar beneficios de norma urbanística a esos proyectos.

Afirmó que entre los años 2015 y 2019 se dictaron dos decretos importantes: el 116 de 2015, que estableció un programa de reactivación económica bastante exitoso, y el decreto 219, que lo perfecciona, dando lugar al programa de integración social y territorial vigente, que tiene una línea presupuestaria propia y llamados específicos, además porque fomentaba el desarrollo de proyectos de vivienda integrados.

Consecuentemente con ello se hizo un diagnóstico que a partir del cual surgieron propuestas de normas, dentro de ellas tres materias que se abordan en la iniciativa en estudio. En este sentido se refirió a las ZIU para el desarrollo de usos mixtos, donde los beneficios de norma urbanística no sólo están condicionados a un determinado porcentaje

de viviendas con subsidio, sino que también al desarrollo de otro tipo de equipamientos que no están en la ciudad.

Después como un mecanismo relacionado con el déficit habitacional surgió la necesidad de poner a disposición terrenos públicos con la idea de que en ellos se impulse la oferta de arriendos protegidos, esto es, que se construya en esos terrenos y se pida que un porcentaje relevante de las viviendas construidas sea destinado a beneficiarios del subsidio de arriendo.

Respecto del reglamento de la ley N° 20.741, cuyo contenido se busca profundizar a través de este proyecto de ley, explicó que la facultad entregada al Minvu para otorgar beneficios de normas urbanísticas para el desarrollo de proyectos de viviendas integradas, obedece a que en algunas ciudades hay planes reguladores que establecen normas que restringen el potencial de densificación de zonas que están muy bien localizadas y en las que se efectúan importantes inversiones públicas, como redes de metro; y ese es el ámbito de aplicación donde podrían entrar las ZIU. Agregó que si un plan regulador que establece normas adecuadas para la densificación y que contempla beneficios normativos para la integración, no sería pertinente establecer zonas de integración urbana, pero sí en aquellos lugares que cuentan con adecuados estándares y cierta capacidad para ser densificados, pero no se puede concretar porque hay normas urbanísticas que lo restringen.

Los posibles emplazamientos de las zonas que están planteados en dicho reglamento son principalmente tres: estaciones de metro y similares, ejes estructurantes de movilidad y equipamiento y áreas verdes. La estación de metro o similar, en el sentido de un servicio de transporte público que opera segregado del tránsito vehicular y que no se ve afectado por la congestión ni por los semáforos y, por lo tanto, tiene un tiempo de viaje bien definido, como un teleférico, por ejemplo, sirve a ciudades como la Metropolitana de Santiago, Valparaíso y Concepción, que tienen ferrocarril urbano. Sin embargo, hay lugares cercanos a determinadas estaciones de estos ferrocarriles donde se permiten construcciones de hasta 42 metros de altura con una densidad máxima de 2.000 habitantes por hectárea, y otros donde se permiten solo 8 metros de altura y una densidad máxima de 450 habitantes por hectárea.

Señaló si se otorgan beneficios normativos para viviendas con subsidio, la ley tiene que ser clara en el sentido de que ese beneficio debe ser consignado en el permiso edificación para que sirva de verificación al momento de la enajenación de la vivienda. Al efecto, se contemplan en la iniciativa un par de artículos que tienen que ver con exigencias a los notarios y conservadores de dejar constancia de que las viviendas que se obtengan con beneficios normativos ha sido adquiridas efectivamente por los beneficiarios de subsidios a que estaban destinadas.

Sobre los plazos de prohibición de celebrar actos y contratos, que están establecidos en los decretos que regulan los programas de subsidios, precisó que en ocasiones surge la necesidad de los beneficiarios de enajenar antes y por eso esta iniciativa permitiría hacerlo cumpliendo dos condiciones: que la vivienda sea transferida a otro beneficiario de subsidio y que el producto de esa venta se destine a la compra de otra vivienda. Ello, para garantizar que la inversión pública que hay detrás y el interés estatal de entregar un subsidio a una familia cumplan con el objetivo de beneficiar a alguien que requiere de una vivienda.

El diputado señor **Teillier** consultó a quién pertenecían los terrenos aledaños a las estaciones del metro de Santiago; si se van a adquirir viviendas de un piso ya construidas en esos sectores para construir otras en altura; cuál será el porcentaje de viviendas para sectores vulnerables y para sectores medios en cada proyecto de integración, cómo se armonizarían los planes de vivienda integrada con la existencia de la gran cantidad de comités de allegados que postulan a viviendas sociales.

Manifestó preocupación por el tema de la participación ciudadana en la discusión de los planes reguladores, porque algo de ello existe en las municipalidades, pero en los planes reguladores intercomunales no está prevista y más bien se le da autorización al Minvu para que determine. Comentó que se debe considerar este punto en atención a que cuando estén instalados los nuevos gobiernos regionales, la participación ciudadana va a ser una exigencia y sería bueno adelantarse a ello.

El diputado señor **Jarpa** adhirió a la preocupación expresada por la forma en que se van a compatibilizar los beneficios normativos tendientes a promover la integración social y urbana con las estipulaciones del plan regulador de cada ciudad, así como la forma en que el nuevo Ministerio de Ciudad y Vivienda enfrentaría el ordenamiento territorial en sectores rurales, donde por lo general se construye alrededor de las carreteras.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, enfatizó que el proyecto no busca alterar los planes reguladores comunales, sino solo otorgar beneficios normativos urbanísticos, que además son temporales, para incentivar ciertas construcciones o el desarrollo de un determinado sector, lo que actualmente se hace, siempre con consulta al municipio respectivo, en virtud de la facultad entregada al Minvu por la Ley General de Urbanismo y Construcción (en adelante LGUC).

Observó que uno de esos beneficios normativos es el conjunto armónico, que ha sido mal utilizado y, por lo mismo, muy cuestionado, porque en el fondo se ha sacado provecho de la normativa para construir más dentro de un mismo predio.

Indicó que lo que persigue la política pública de vivienda es integración social, urbana y para otros usos, pero el rubro inmobiliario va asociado también a la generación de empleos y a actividad económica permanentemente; y el Minvu tiene un porcentaje importante de responsabilidad en ello, porque dos terceras partes de la actividad económica en materia de construcción pasa por la provisión de recursos públicos.

Sostuvo que el programa de integración social y reactivación económica de la administración anterior, fue exitoso, pero no suficiente porque no se llegó a todos lugares, se construyeron 20 mil viviendas por año, pero no en todas las zonas sino principalmente en la periferia y no en los centros de las ciudades porque el suelo es caro; y este proyecto intenta generar normas para que el suelo urbano permita construir viviendas sociales en zonas mejor equipadas.

Acotó que la expresión “no echar a perder los barrios” dice relación con que el proyecto busca densificar, pero además que esa densificación sea equilibrada y no afecte negativamente la calidad de vida de las personas, sino al revés, para lo cual se ha querido imponer límites a la autoridad en el proyecto de ley, que serán explicados más adelante.

Reiteró que el plano regulador comunal será el que contenga el ordenamiento territorial de la comuna; y que el Minvu, considerando la realidad, entregará beneficios urbanísticos en un determinado sector para que se desarrolle de mejor manera y haya integración, pues esa fue la facultad que el Congreso le confirió al Ministerio hace ya varios años atrás y que ahora se está reglamentando.

Destacó que las mejoras que las ZIU deberían aportar a los barrios producen una plusvalía que será captada por los propietarios de los terrenos situados en ellas y por eso el proyecto en trámite también se establece que los propietarios que resulten beneficiados con estas inversiones tendrán que aportar al barrio, en la lógica de la Ley de Aportes al Espacio Público.

En otro orden de ideas, afirmó que al hablar con los alcaldes, muchos dicen estar dispuestos a densificar zonas de sus comunas que están bien equipadas y donde hay transporte público, pero es previsible que los habitantes históricos se opongan. Entonces, para no seguir con los grupos más vulnerables en las periferias, es razonable que el Estado tome un rol más activo y que se llegue a consensos respecto de ciertos polígonos entre la autoridad central y los municipios, o los gobiernos regionales en su caso.

El diputado señor **Kast** señaló que todas las normativas internacionales de ciudades exitosas se basan siempre en normas definidas y no en una discrecionalidad, porque siempre se generan espacios de corrupción, de presiones políticas e indicó que será difícil convencer a un ciudadano, que vive en un barrio poco denso, de que es bueno densificar.

El diputado señor **Winter** solicitó profundizar en las atribuciones que tendrán los gobiernos regionales en materia de integración social y urbana, y en las modalidades de uso mixto que se utilizarán para crear las ZIU.

El diputado señor **Oswaldo Urrutia** manifestó su acuerdo con la densificación y de la integración, sin que ello signifique expulsar a los vecinos que han vivido toda una vida en un territorio. Al respecto opinó indispensable consensuar una definición de lo que deberá entenderse por densificación equilibrada para los efectos de lo regulado en el proyecto de ley.

El señor **Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó al diputado Teillier que la ZIU para usos mixtos sería un sector donde se otorgan beneficios normativos y su desarrollo dependerá de las circunstancias de cada caso. Si el Serviu va a adquirir terrenos o no, será una decisión que podrá tomarse en su minuto, pero lo que se busca es que los propietarios de esos terrenos, sean entes públicos o privados, desarrollen un proyecto acogiéndose a los beneficios normativos, condicionados al cumplimiento de ciertas obligaciones, cuales son: integración social y determinados usos.

Haciendo la diferencia entre el reglamento y el proyecto ley, reiteró que en virtud del primero se va a pedir como obligación un porcentaje de viviendas para beneficiarios de subsidio. El proyecto de ley, en cambio, exigiría también la materialización de ciertas cosas en el espacio público, lo cual es muy relevante para efectos de la integración urbana de los habitantes históricos del sector, pues si estos ven que la ZIU es algo que no solamente trae más gente al lugar, sino más servicios, equipamiento o mejoras en el espacio público, será algo atractivo.

El diputado señor **Winter** concluyó que la ZIU para usos mixtos no implicará necesariamente la construcción de viviendas integradas, sino que podrían obtenerse beneficios normativos para construir un *mall*, por ejemplo, bajo el argumento de que eso genera mejor acceso a servicios urbanos.

El señor **Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, enfatizó que el elemento central del proyecto eran las viviendas integradas, pero establece otras exigencias, como un mayor aporte al espacio público, etcétera. Por otra parte acotó que una ZIU de usos mixtos podría desarrollarse simplemente a partir del artículo 165 de la LGUC, que permite que un conjunto de viviendas económicas, por ejemplo, sin mediar cambio de usos de suelo, contemple un porcentaje de su superficie edificada con otros equipamientos: comerciales, de oficina, etcétera, sin embargo ello es voluntario, en cambio, en la ZIU se podría exigir, además de viviendas, una placa comercial que incluya oficinas públicas o servicios de determinadas características.

**4. Pía Mora, investigadora del Centro de Políticas Públicas de la Pontificia Universidad Católica de Chile.** Destacó los siguientes puntos como principales contenidos del proyecto:

Cambio de nombre y nuevas atribuciones del Minvu, que tiene dos componentes: uno es el reemplazo del nombre de la Cartera y lo segundo es que se les confiere a la División de Desarrollo Urbano (en adelante DDU) y a las seremis la supervigilancia sobre los instrumentos de planificación (territorial) para facilitar el desarrollo de proyectos integrados, es decir, que involucren a personas de distintos ingresos.

Se fortalece la fiscalización para que las viviendas subsidiadas no estén desocupadas o mal utilizadas y se modifica la prohibición de venta de viviendas sociales, permitiendo su venta antes de los cinco años, siempre que los recursos que se obtengan se destinen a adquirir otra vivienda o a beneficiar a alguien que quiera ocuparla utilizando otro subsidio.

Se contempla un sistema de arriendo protegido y se faculta a los seremi para concesionar suelo público, de propiedad de ellos, al sector privado, para que construya viviendas y, además, las administre, generando proyectos que incluyan unidades para beneficiarios del subsidio de arriendo.

Indicó que actualmente un municipio puede decidir no densificar cierto sector y de aprobarse esta propuesta a través del plan regulador intercomunal la seremi o el Minvu podrán establecer lo contrario pero bajo condiciones de integración social.

La cuota de vivienda asequible, que se denomina *affordable housing*, y que oscila en promedio entre 10 y 30% dependiendo del contexto: del grado de dinamismo del mercado inmobiliario en un determinado lugar; de qué se entiende por vivienda asequible, que en algunos países desarrollados son las que se encuentran bajo la media de ingreso en un área, pero que en Chile no es así. La propuesta del CPP consiste en estudiar la pertinencia de establecer cuotas de vivienda asequible, lo que explicó se podría hacer mediante los instrumentos de planificación territorial, lo que implicaría un instrumento, que es el plan regulador metropolitano o intercomunal, que obliga a las comunas a generar determinada cantidad de viviendas en un determinado período, lo que obviamente se hace estudiando las necesidades habitacionales de esa comuna y de la ciudad como un todo. Otra forma indicó consiste en establecer obligaciones a escala de proyectos, es decir se le precisa al desarrollador inmobiliario la cantidad de viviendas asequibles que debe incluir en cada proyecto.

Los incentivos están contemplados para el desarrollador inmobiliario, empero, atendido la oposición ciudadana y a que además los municipios tienden a bloquear o congelar la densidad, sugirió orientar los incentivos, específicamente la inversión pública a la ciudadanía y a los municipios. Indicó que la propuesta del CPP consiste en vincularlos a los instrumentos existentes como: a los planes regionales que van a estar ligados al gobernador regional, que aunque no tienen la facultad de establecer la planificación de los usos de suelo a nivel normativo, si puede priorizar inversiones en macro zonas; a los planes de inversión que se generan en el contexto de la Ley de Aportes al Espacio Público y una tercera alternativa, sería generar procesos participativos que involucren a la ciudadanía para definir las necesidades que se quieren abordar a través de esta inversión asociada a la zona de integración. Este último punto, dijo, era crucial pues la integración no es sólo instalar vivienda asequible en un lugar y mezclar personas de distintos ingresos, sino que intentar que convivan en forma armónica para que sea un beneficio para todos.

Indicó que un tema más estructural que no aborda el proyecto es el de la gobernanza de la ciudad. El proyecto avanza en el tema de la integración a través de estas zonas y de generar proyectos integrados, privilegiando el interés general por sobre el interés

local o particular que pueda tener cada propietario del suelo o cada municipio en específico, sin embargo no precisa en qué entidad debiera descansar la planificación urbana, la definición de las grandes inversiones, la definición de la regulación a nivel global; entre otras.

Sobre el arriendo protegido opinó que genera un nuevo stock habitacional en suelo público, lo que es positivo, porque así el stock de arriendo estará disponible de forma permanente sin riesgo de que los precios suban y, al final, las familias vulnerables queden excluidas. Asimismo manifestó su acuerdo con ampliar los actores involucrados, en este caso, a los privados con fines de lucro, pues estarán regulados. De igual manera sostuvo que se promueve la integración social a escala de proyectos, pues establece que aquellos proyectos que desarrollen los inmobiliarios tienen que incluir unidades para beneficiarios del subsidio de arriendo. Es decir, hay algunas unidades que no van a estar destinadas a los beneficiarios de dicho subsidio, lo que implica una integración a escala proyectos.

Sobre el contenido de proyecto hizo las siguientes sugerencias:

1. No se entiende la razón para restringir la participación a los actores privados con fines de lucro, aun cuando resulta positivo que puedan involucrarse de forma regulada en este nuevo negocio. De igual forma propuso permitir a entidades privadas sin fines de lucro, que en la literatura se conocen como “asociaciones de vivienda” administrar pues no sólo proveen vivienda asequible y la administran, sino que además dan otros servicios sociales a los residentes de estas unidades. Aseguró que permitir que las municipalidades administren las viviendas es riesgoso para la convivencia porque se puede dar el caso de que quien no pague deba abandonar la vivienda. En este punto sugirió generar asociaciones de viviendas, en que también participen los municipios, pero con estándares de cumplimiento contra resultados, y de esa manera puedan recibir recursos públicos.

2. Es importante establecer cuotas mínimas de vivienda para los grupos prioritarios o de mayor vulnerabilidad, porque si por ejemplo el subsidio de arriendo se otorga hasta un 70% de las personas de mayor vulnerabilidad, la entidad que administra vivienda tenderá a arrendarle a los menos vulnerables dentro de los vulnerables, porque tienen menos riesgo de no pago. En este punto consideró prioritario impedir la discriminación arbitraria por parte del administrador, y así facilitar a las personas que más requieren de esta ayuda la obtengan

3. Propuso explicitar en el proyecto que las unidades asequibles que se generen no solo estarán orientadas a beneficiarios del subsidio de arriendo, sino que también van a estar sujetas a precios controlados, que es la forma de llamar al arriendo protegido en la literatura.

Explicitó que a nivel internacional, el Estado tiene distintos mecanismos para apoyar a las personas, uno es el “subsidio a la demanda” que existe en Chile y consiste en un monto de dinero que se le entrega y se complementa este subsidio con ingresos propios; un segundo mecanismo consiste en generar stock de vivienda, el Estado construye viviendas o genera incentivos normativos para que otros construyan, y una tercera estrategia es el “control de precios”, es decir sobre las unidades que el Estado contribuye a generar se fija un valor máximo de renta de arrendamiento, que, en general, es una proporción del valor del arriendo de mercado, que se calcula considerando también los ingresos de las personas de esa área.

4. El Estado ha ido traspasando paulatinamente la administración de viviendas asequibles a entidades sin fines de lucro o asociaciones de viviendas, pero este no es el único modelo, sino que sugiere mediante administración pública. No es que el Estado delegue las tareas en estas asociaciones, sino que asume un fuerte rol regulador, fijando estándares - como habitabilidad, eficiencia energética, tamaño, accesibilidad, etcétera- y haciéndose responsable de fiscalizar que se cumplan.

5. El proyecto de ley divide los componentes de integración social y urbana y arriendo protegido, pero en opinión del CPP convendría integrarlos. En la norma se propone este arriendo protegido en terrenos públicos, pero sin contemplar el arriendo directamente vinculado a las ZIU donde se van a aplicar los incentivos normativos a los desarrolladores inmobiliarios. Entonces, tendría sentido aprovechar las buenas localizaciones que se van a crear vía ZIU para generar arriendo protegido en ellas y garantizar la permanencia de las unidades en el tiempo.

En torno a la imposición de las ZIU por parte del Minvu a los municipios y la alteración de los planos reguladores comunales por los beneficios normativos que se pudieran otorgar a los desarrolladores inmobiliarios, respondió que debe ser regulada a nivel central pues existen evidencias acerca del hecho que es muy difícil que los municipios o el mercado por sí solos desarrollen o promuevan densificación para albergar vivienda social.

Indicó que existen datos de la OCDE que muestran la relación entre la existencia de gobiernos metropolitanos y la segregación territorial; pues advirtió que cuando hay una visión total del problema y macro de la ciudad, una institucionalidad e instrumentos de planificación adecuados hay menos segregación. La vivienda social es entendida como un Nimby (*not in my back yard*), o sea, como algo que se necesita como un estadio, un vertedero, pero que nadie quiere al lado de su casa. Entonces, para que se genere vivienda social, hay que actuar; y esto se hace con instrumentos de planificación metropolitanos, con institucionalidades o con disposiciones como las que contiene el proyecto.

Consultada sobre la posibilidad de que la autoridad central negocie con los municipios la construcción de obras públicas a cambio de que estos autoricen la creación de ZIU y la densificación de ciertos sectores, consideró válido sostener esa opinión, sin embargo insistió en que la iniciativa va en dirección correcta. Pero manifestó la conveniencia de explicitar que las ZIU deben ir acompañadas de incentivos de inversión y de procesos participativos para que las personas decidan, más allá de si habrá o no vivienda social, qué tipo de proyecto serán beneficiosos para su barrio.

Concordó que existen lugares que tienen las condiciones para densificarse sin mayor inversión, y el proyecto de ley así lo reconoce, considerando dos tipos de zonas: unas que podríamos nombrar como “bien localizadas y otras “deterioradas”. Sobre este punto sugirió mejorar la redacción porque hace referencia a la inversión, pero en términos ambiguo.

Sostuvo que para los privados puede ser poco atractivo invertir en proyectos integrados sin conocer de qué zona se trata, ya que la situación específica de cada comuna hace que las cuotas de vivienda asequible eventualmente puedan ser distintas, lo mismo que el tipo de incentivos, si es que hay o no inversión pública involucrada. A estos datos de accesibilidad a infraestructura hay que agregar otras cosas adicionales, como cuál es la densidad actual de esos lugares, para no generar densidad en aquellos que ya están saturados o cuál es el nivel socioeconómico de los lugares. Así en comunas como Maipú o Peñalolén y otras más centrales o pericentrales también se podría definir una ZIU, pero bajo condiciones específicas de accesibilidad a infraestructura y a bienes urbanos que, si no las tienen, habrá que invertir. Las zonas con condiciones de inversión adecuada deberían recibir mayor densidad sin mayores complicaciones. Indicó que CPP sugiere incentivos para la ciudadanía y para el municipio para evitar animadversión hacia la integración social y lograr que la gente considere positivo que se defina su barrio como zona de integración, pues irá acompañada de inversión pública.

Sobre lo atractivo que resulte a los privados invertir en proyectos para arriendo protegido, insistió en que depende de la zona pues obviamente las zonas con mayor potencial de densificación serán más atractivas y por lo menos el CPP, en su estudio de arriendo, advirtió que los interesados tomarían en consideración los incentivos normativos

asociados y si no existen incentivos u obligaciones para generar vivienda asequible, no se concretarán los proyectos y esto explicaría la razón por la cual el subsidio de integración se usa para zonas periféricas de las grandes ciudades.

Respecto de la posibilidad de definir automáticamente como zonas de integración aquellas que reúnan ciertas condiciones objetivas preestablecidas en la ley, señaló que el CPP concluyó que deben existir criterios técnicos objetivos para definirlos, para no sobrecargar barrios que no puedan recibir mayor densidad y favorecer a otros que necesiten un impulso de inversión. Señaló que el CPP está trabajando con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en un proyecto que promueve la densificación equilibrada, obviamente con desconfianza por eso se deben generar instancias que convoquen a distintos actores, para abordar un tema que hay que construir y que también implica ensayo y error, pues puede resultar bien en una comuna y mal en otra.

Celebró que existan comunas que adapten sus planes reguladores, y en esos casos obviamente el Minvu no va a crear una zona de integración, pues el plan regulador ya otorgó respuesta adecuada a los atributos que tiene cada sector y estableció niveles de densificación permitidos, pero eso no ocurre en otras comunas que tienen grandes atributos desaprovechados, como vías con capacidad ociosa, instalaciones como metro o parques públicos que permiten un mayor grado de densidad pero sin que sean utilizados por un mayor número de personas.

Aseveró que DFL N° 2 y su reglamento, es insuficiente porque lo único que permite son incentivos asociados a condiciones relacionadas con proyectos de vivienda integrada, pero no a otro tipo de exigencias como mejoras en el espacio público. Por ello el proyecto pretende permitir, por ejemplo, crear ZIU en lugares muy deficitarios, con una mayoría de población vulnerable, donde la condición que se imponga al desarrollador pueda ser atraer beneficiarios del DS N° 1 para grupos medios y eso generará integración. Comentó que no basta con ese decreto si se pretende que al sector deficitario llegue una estación de metro u otras mejoras como una placa comercial, oficinas públicas, y la materialización de una plaza en un sitio eriazo.

En esta línea explicó que el artículo 85 propuesto establece que la ordenanza general de urbanismo y construcciones reglamentará los beneficios o incentivos de norma urbanística que podrán incluirse en las resoluciones de aprobación de la zona “así como las condiciones que se deberán cumplir para acceder a los beneficios normativos de la zona” basándose en criterios que resguarden el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos relevantes; y - agrega la norma - que las referidas condiciones u obligaciones que se van a imponer a quien desarrolle el proyecto y pueden corresponder a la incorporación de viviendas beneficiadas por programas habitacionales del Estado en proyectos de vivienda integrada y al establecimiento de otras condiciones adicionales como el aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar, la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a determinados usos o destinos. Esto último, precisó, permitiría exigir la inclusión de una placa comercial en una ZIU, porque el artículo 165 la LGUC permite voluntariamente materializar cierto porcentaje de la superficie edificada con otros destinos.

Acerca de condicionar los incentivos al cumplimiento de obligaciones, destacó que la ley contempla una: un porcentaje de viviendas para beneficiarios de programas del Estado, pero esas obligaciones pueden estar también relacionadas con el espacio público y ahí es donde aparece el interés de los vecinos y del municipio, pues la ZIU puede significar la construcción de una plaza, soterramiento de cables u otras mejoras.

Sobre cuotas de vivienda asequible precisó que lo que busca la ZIU, al establecer incentivos asociados a un porcentaje de viviendas para beneficiarios del Estado,

es justamente una cuota obligatoria por proyecto que quiera acogerse a los incentivos. Si no se quiere acoger se queda con las normas del plan regulador.

Opinó que la gobernanza de la ciudad se observa tanto en el reglamento del DFL N° 2 facultó al Ministerio para establecer las ZIU previa consulta a la municipalidad respectiva, como en esta iniciativa que consagra que el plan regulador intercomunal, que tiene una mirada regional y que se aprueba en una instancia de ese carácter, también podrá fijar las ZIU. Esto, porque hay comunas que tienen un rol metropolitano debido a su emplazamiento y sin embargo sus planes reguladores lo desconocen y les otorgan un nivel de densidad inferior al que permiten sus atributos. En cambio, el plan regulador intercomunal sí puede con una visión general disponer que una comuna tenga mayor densidad y fijar las ZIU. Precisó que por otro lado se establecen reglas de superposición para evitar que un gobierno regional intente bloquear una ZIU creada por el Ministerio.

Explicó que una modificación al decreto ley N° 1.305 permite la participación de entidades privadas sin fines de lucro en la administración de los conjuntos de viviendas para arriendo, pues le entrega al Serviu la atribución de dar en concesión los terrenos de su propiedad, sin precisar a quien. Por ello debe entenderse que puede ser a una persona natural o jurídica, con o sin fines de lucro, lo que podría explicitarse en las bases de licitación o también en la ley para evitar dudas. De ahí que si una persona jurídica sin fines de lucro tiene o puede conseguir en el sistema bancario los recursos suficientes para financiar la construcción de un proyecto de vivienda integrada para arriendo, podrá participar en la licitación.

Consideró importante regular la selección de eventuales arrendatarios por parte del administrador e impedir la discriminación y para ello opinó necesario que ello se prohíba en la ley o en las bases de licitación.

Sobre la propuesta de explicitar los precios máximos de arriendo que se podrían cobrar hizo notar que cuando se dispone que el proyecto inmobiliario debe contemplar un determinado porcentaje para beneficiarios del subsidio de arriendo se está fijando un precio para esas unidades, porque el subsidio de arriendo es aplicable para arriendos de hasta un determinado monto, siendo equivalente en general a un tercio de este.

En relación con los estándares de calidad de vida urbana que deban cumplir los proyectos de vivienda integrada para arriendo, destacó la importancia del rol fiscalizador que debe desempeñar el Estado para velar que el terreno que entregó para un determinado fin siga cumpliendo ese propósito. Por eso en su opinión resulta positivo que el adjudicatario y el administrador sean personas distintas, porque si el primero lo hace mal, se puede cambiar por otro, lo cual sería más complicado si al mismo tiempo fuera el adjudicatario. Asimismo consideró indispensable distinguir el rol que en esta materia debe cumplir el Estado, pues, de lo contrario, solo podrán postular para construir y administrar quienes cuenten con financiamiento.

Sostuvo que a nivel internacional el Estado actúa en algunos casos como garante de los préstamos que las asociaciones de vivienda (u otras instituciones sin fines de lucro) consiguen en la banca privada. Así, en el caso de Chile, organizaciones como Techo Chile u otra una fundación, o una cooperativa, podrían efectuar operaciones inmobiliarias, solo que deberían invertir las utilidades en el mismo proyecto y cumplir con las condiciones de integración social establecidas. En otros casos, las entidades ponen sus bienes a disposición y forman una especie de bolsa común de garantía, como en el caso holandés.

Sobre la eventual discrecionalidad de la autoridad para crear ZIU, hizo presente que intenta controlar por medio de la norma reglamentaria que se cumpla con las exigencias y formalidades para generar certeza como son un informe de potencial urbano, donde se identifican los atributos del lugar y el diferencial que se puede todavía aprovechar, y aquí

aparece la densificación equilibrada como concepto. Este informe precisa el límite para avanzar con la densificación dentro de la ZIU para preservar la calidad de vida de sus habitantes. En este sentido argumentó que una regla automática por ejemplo para todas las estaciones de metro podría ser compleja y toparse con planos reguladores que tienen la densidad necesaria, por ello y como cada lugar tiene sus particularidades, deben ser analizadas.

Por otra parte aseveró que es menos riesgoso crear ZIU en base a una decisión ministerial, pues se ajustan los beneficios y las obligaciones en base al informe de potencial urbano. De ser automático podrían crearse en cualquier lugar sin un análisis previo y así determinarse un polígono dentro del cual podrían aparecer edificios mayores a los previstos en el plan regulador. Indicó que los incentivos deben aplicarse dentro de la ZIU y no en cualquier parte y una buena medida consiste en aprovechar los instrumentos de planificación y la normativa existente.

Destacó los siguientes puntos como principales contenidos del proyecto:

Cambio de nombre y nuevas atribuciones del Minvu, que tiene dos componentes: uno es el reemplazo del nombre de la Cartera y lo segundo es que se les confiere a la División de Desarrollo Urbano (en adelante DDU) y a las seremis la supervigilancia sobre los instrumentos de planificación (territorial) para facilitar el desarrollo de proyectos integrados, es decir, que involucren a personas de distintos ingresos.

Se fortalece la fiscalización para que las viviendas subsidiadas no estén desocupadas o mal utilizadas y se modifica la prohibición de venta de viviendas sociales, permitiendo su venta antes de los cinco años, siempre que los recursos que se obtengan se destinen a adquirir otra vivienda o a beneficiar a alguien que quiera ocuparla utilizando otro subsidio.

Se contempla un sistema de arriendo protegido y se faculta a los seremi para concesionar suelo público, de propiedad de ellos, al sector privado, para que construya viviendas y, además, las administre, generando proyectos que incluyan unidades para beneficiarios del subsidio de arriendo.

Indicó que actualmente un municipio puede decidir no densificar cierto sector y de aprobarse esta propuesta a través del plan regulador intercomunal la seremi o el Minvu podrán establecer lo contrario pero bajo condiciones de integración social.

La cuota de vivienda asequible, que se denomina *affordable housing*, y que oscila en promedio entre 10 y 30% dependiendo del contexto: del grado de dinamismo del mercado inmobiliario en un determinado lugar; de qué se entiende por vivienda asequible, que en algunos países desarrollados son las que se encuentran bajo la media de ingreso en un área, pero que en Chile no es así. La propuesta del CPP consiste en estudiar la pertinencia de establecer cuotas de vivienda asequible, lo que explicó se podría hacer mediante los instrumentos de planificación territorial, lo que implicaría un instrumento, que es el plan regulador metropolitano o intercomunal, que obliga a las comunas a generar determinada cantidad de viviendas en un determinado período, lo que obviamente se hace estudiando las necesidades habitacionales de esa comuna y de la ciudad como un todo. Otra forma indicó consiste en establecer obligaciones a escala de proyectos, es decir se le precisa al desarrollador inmobiliario la cantidad de viviendas asequibles que debe incluir en cada proyecto.

Los incentivos están contemplados para el desarrollador inmobiliario, empero, atendido la oposición ciudadana y a que además los municipios tienden a bloquear o congelar la densidad, sugirió orientar los incentivos, específicamente la inversión pública a la ciudadanía y a los municipios. Indicó que la propuesta del CPP consiste en vincularlos a los

instrumentos existentes como: a los planes regionales que van a estar ligados al gobernador regional, que aunque no tienen la facultad de establecer la planificación de los usos de suelo a nivel normativo, si puede priorizar inversiones en macro zonas; a los planes de inversión que se generan en el contexto de la Ley de Aportes al Espacio Público y una tercera alternativa, sería generar procesos participativos que involucren a la ciudadanía para definir las necesidades que se quieren abordar a través de esta inversión asociada a la zona de integración. Este último punto, dijo, era crucial pues la integración no es sólo instalar vivienda asequible en un lugar y mezclar personas de distintos ingresos, sino que intentar que convivan en forma armónica para que sea un beneficio para todos.

Indicó que un tema más estructural que no aborda el proyecto es el de la gobernanza de la ciudad. El proyecto avanza en el tema de la integración a través de estas zonas y de generar proyectos integrados, privilegiando el interés general por sobre el local o particular que pueda tener cada propietario del suelo o cada municipio en específico, sin embargo no precisa en qué entidad debiera descansar la planificación urbana, la definición de las grandes inversiones, la definición de la regulación a nivel global; entre otras.

Sobre el arriendo protegido opinó que genera un nuevo stock habitacional en suelo público, lo que es positivo, porque así el stock de arriendo estará disponible de forma permanente sin riesgo de que los precios suban y, al final, las familias vulnerables queden excluidas. Asimismo manifestó su acuerdo con ampliar los actores involucrados, en este caso, a los privados con fines de lucro, pues estarán regulados. De igual manera sostuvo que se promueve la integración social a escala de proyectos, pues establece que aquellos proyectos que desarrollen los inmobiliarios tienen que incluir unidades para beneficiarios del subsidio de arriendo. Es decir, hay algunas unidades que no van a estar destinadas a los beneficiarios de dicho subsidio, lo que implica una integración a escala proyectos.

Sobre el contenido de proyecto hizo las siguientes sugerencias:

1. No se entiende la razón para restringir la participación a los actores privados con fines de lucro, aun cuando resulta positivo que puedan involucrarse de forma regulada en este nuevo negocio. De igual forma propuso permitir a entidades privadas sin fines de lucro, que en la literatura se conocen como “asociaciones de vivienda” administrar pues no sólo proveen vivienda asequible y la administran, sino que además dan otros servicios sociales a los residentes de estas unidades. Aseguró que permitir que las municipalidades administren las viviendas es riesgoso para la convivencia porque se puede dar el caso de que quien no pague deba abandonar la vivienda. En este punto sugirió generar asociaciones de viviendas, en que también participen los municipios, pero con estándares de cumplimiento contra resultados, y de esa manera puedan recibir recursos públicos.

2. Es importante establecer cuotas mínimas de vivienda para los grupos prioritarios o de mayor vulnerabilidad, porque si por ejemplo el subsidio de arriendo se otorga hasta un 70% de las personas de mayor vulnerabilidad, la entidad que administra vivienda tenderá a arrendarle a los menos vulnerables dentro de los vulnerables, porque tienen menos riesgo de no pago. En este punto consideró prioritario impedir la discriminación arbitraria por parte del administrador, y así facilitar a las personas que más requieren de esta ayuda la obtengan

3. Propuso explicitar en el proyecto que las unidades asequibles que se generen no solo estarán orientadas a beneficiarios del subsidio de arriendo, sino que también van a estar sujetas a precios controlados, que es la forma de llamar al arriendo protegido en la literatura.

Explicitó que a nivel internacional, el Estado tiene distintos mecanismos para apoyar a las personas, uno es el “subsidio a la demanda” que existe en Chile y consiste en un monto de dinero que se le entrega y se complementa este subsidio con ingresos propios;

un segundo mecanismo consiste en generar stock de vivienda, el Estado construye viviendas o genera incentivos normativos para que otros construyan, y una tercera estrategia es el “control de precios”, es decir sobre las unidades que el Estado contribuye a generar se fija un valor máximo de renta de arrendamiento, que, en general, es una proporción del valor del arriendo de mercado, que se calcula considerando también los ingresos de las personas de esa área.

4. El Estado ha ido traspasando paulatinamente la administración de viviendas asequibles a entidades sin fines de lucro o asociaciones de viviendas, pero este no es el único modelo, sino que sugiere mediante administración pública. No es que el Estado delegue las tareas en estas asociaciones, sino que asume un fuerte rol regulador, fijando estándares - como habitabilidad, eficiencia energética, tamaño, accesibilidad, etcétera- y haciéndose responsable de fiscalizar que se cumplan.

5. El proyecto de ley divide los componentes de integración social y urbana y arriendo protegido, pero en opinión del CPP convendría integrarlos. En la norma se propone este arriendo protegido en terrenos públicos, pero sin contemplar el arriendo directamente vinculado a las ZIU donde se van a aplicar los incentivos normativos a los desarrolladores inmobiliarios. Entonces, tendría sentido aprovechar las buenas localizaciones que se van a crear vía ZIU para generar arriendo protegido en ellas y garantizar la permanencia de las unidades en el tiempo.

En torno a la imposición de las ZIU por parte del Minvu a los municipios y la alteración de los planos reguladores comunales por los beneficios normativos que se pudieran otorgar a los desarrolladores inmobiliarios, respondió que debe ser regulada a nivel central pues existen evidencias acerca del hecho que es muy difícil que los municipios o el mercado por sí solos desarrollen o promuevan densificación para albergar vivienda social.

Indicó que existen datos de la OCDE que muestran la relación entre la existencia de gobiernos metropolitanos y la segregación territorial; pues advirtió que cuando hay una visión total del problema y macro de la ciudad, una institucionalidad e instrumentos de planificación adecuados hay menos segregación. La vivienda social es entendida como un *Nimby (not in my back yard)*, o sea, como algo que se necesita como un estadio, un vertedero, pero que nadie quiere al lado de su casa. Entonces, para que se genere vivienda social, hay que actuar; y esto se hace con instrumentos de planificación metropolitanos, con institucionalidades o con disposiciones como las que contiene el proyecto.

Consultada sobre la posibilidad de que la autoridad central negocie con los municipios la construcción de obras públicas a cambio de que estos autoricen la creación de ZIU y la densificación de ciertos sectores, consideró válido sostener esa opinión, sin embargo insistió en que la iniciativa va en dirección correcta. Pero manifestó la conveniencia de explicitar que las ZIU deben ir acompañadas de incentivos de inversión y de procesos participativos para que las personas decidan, más allá de si habrá o no vivienda social, qué tipo de proyecto serán beneficiosos para su barrio.

Concordó que existen lugares que tienen las condiciones para densificarse sin mayor inversión, y el proyecto así lo reconoce, considerando dos tipos de zonas: unas que podríamos nombrar como “bien localizadas y otras “deterioradas”. Sobre este punto sugirió mejorar la redacción porque hace referencia a la inversión, pero en términos ambiguo.

Sostuvo que para los privados puede ser poco atractivo invertir en proyectos integrados sin conocer de qué zona se trata, ya que la situación específica de cada comuna hace que las cuotas de vivienda asequible eventualmente puedan ser distintas, lo mismo que el tipo de incentivos, si es que hay o no inversión pública involucrada. A estos datos de accesibilidad a infraestructura hay que agregar otras cosas adicionales, como cuál es la densidad actual de esos lugares, para no generar densidad en aquellos que ya están

saturados o cuál es el nivel socioeconómico de los lugares. Así en comunas como Maipú o Peñalolén y otras más centrales o pericentrales también se podría definir una ZIU, pero bajo condiciones específicas de accesibilidad a infraestructura y a bienes urbanos que, si no las tienen, habrá que invertir. Las zonas con condiciones de inversión adecuada deberían recibir mayor densidad sin mayores complicaciones. Indicó que CPP sugiere incentivos para la ciudadanía y para el municipio para evitar animadversión hacia la integración social y lograr que la gente considere positivo que se defina su barrio como zona de integración, pues irá acompañada de inversión pública.

Sobre lo atractivo que resulte a los privados invertir en proyectos para arriendo protegido, insistió en que depende de la zona pues obviamente las zonas con mayor potencial de densificación serán más atractivas y por lo menos el CPP, en su estudio de arriendo, advirtió que los interesados tomarían en consideración los incentivos normativos asociados y si no existen incentivos u obligaciones para generar vivienda asequible, no se concretarán los proyectos y esto explicaría la razón por la cual el subsidio de integración se usa para zonas periféricas de las grandes ciudades.

Respecto de la posibilidad de definir automáticamente como zonas de integración aquellas que reúnan ciertas condiciones objetivas preestablecidas en la ley, señaló que el CPP concluyó que deben existir criterios técnicos objetivos para definir las, para no sobrecargar barrios que no puedan recibir mayor densidad y favorecer a otros que necesiten un impulso de inversión. Señaló que el CPP está trabajando con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios en un proyecto que promueve la densificación equilibrada, obviamente con desconfianza por eso se deben generar instancias que convoquen a distintos actores, para abordar un tema que hay que construir y que también implica ensayo y error, pues puede resultar bien en una comuna y mal en otra.

Celebró que existan comunas que adapten sus planes reguladores, y en esos casos obviamente el Minvu no va a crear una zona de integración, pues el plan regulador ya otorgó respuesta adecuada a los atributos que tiene cada sector y estableció niveles de densificación permitidos, pero eso no ocurre en otras comunas que tienen grandes atributos desaprovechados, como vías con capacidad ociosa, instalaciones como metro o parques públicos que permiten un mayor grado de densidad pero sin que sean utilizados por un mayor número de personas.

Aseveró que DFL N° 2 y su reglamento, es insuficiente porque lo único que permite son incentivos asociados a condiciones relacionadas con proyectos de vivienda integrada, pero no a otro tipo de exigencias como mejoras en el espacio público. Por ello el proyecto pretende permitir, por ejemplo, crear ZIU en lugares muy deficitarios, con una mayoría de población vulnerable, donde la condición que se imponga al desarrollador pueda ser atraer beneficiarios del DS N° 1 para grupos medios y eso generará integración. Comentó que no basta con ese decreto si se pretende que al sector deficitario llegue una estación de metro u otras mejoras como una placa comercial, oficinas públicas, y la materialización de una plaza en un sitio eriaz.

En esta línea explicó que el artículo 85 propuesto establece que la ordenanza general de urbanismo y construcciones reglamentará los beneficios o incentivos de norma urbanística que podrán incluirse en las resoluciones de aprobación de la zona “así como las condiciones que se deberán cumplir para acceder a los beneficios normativos de la zona” basándose en criterios que resguarden el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos relevantes; y - agrega la norma - que las referidas condiciones u obligaciones que se van a imponer a quien desarrolle el proyecto y pueden corresponder a la incorporación de viviendas beneficiadas por programas habitacionales del Estado en proyectos de vivienda integrada y al establecimiento de otras condiciones adicionales como el aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar, la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a

determinados usos o destinos. Esto último, precisó, permitiría exigir la inclusión de una placa comercial en una ZIU, porque el artículo 165 la LGUC permite voluntariamente materializar cierto porcentaje de la superficie edificada con otros destinos.

Acerca de condicionar los incentivos al cumplimiento de obligaciones, destacó que la ley contempla una: un porcentaje de viviendas para beneficiarios de programas del Estado, pero esas obligaciones pueden estar también relacionadas con el espacio público y ahí es donde aparece el interés de los vecinos y del municipio, pues la ZIU puede significar la construcción de una plaza, soterramiento de cables u otras mejoras.

Sobre cuotas de vivienda asequible precisó que lo que busca la ZIU, al establecer incentivos asociados a un porcentaje de viviendas para beneficiarios del Estado, es justamente una cuota obligatoria por proyecto que quiera acogerse a los incentivos. Si no se quiere acoger se queda con las normas del plan regulador.

Opinó que la gobernanza de la ciudad se observa tanto en el reglamento del DFL N° 2 facultó al Ministerio para establecer las ZIU previa consulta a la municipalidad respectiva, como en esta iniciativa que consagra que el plan regulador intercomunal, que tiene una mirada regional y que se aprueba en una instancia de ese carácter, también podrá fijar las ZIU. Esto, porque hay comunas que tienen un rol metropolitano debido a su emplazamiento y sin embargo sus planes reguladores lo desconocen y les otorgan un nivel de densidad inferior al que permiten sus atributos. En cambio, el plan regulador intercomunal sí puede con una visión general disponer que una comuna tenga mayor densidad y fijar las ZIU. Preciso que por otro lado se establecen reglas de superposición para evitar que un gobierno regional intente bloquear una ZIU creada por el Ministerio.

Explicó que una modificación al decreto ley N° 1.305 permite la participación de entidades privadas sin fines de lucro en la administración de los conjuntos de viviendas para arriendo, pues le entrega al Serviu la atribución de dar en concesión los terrenos de su propiedad, sin precisar a quien. Por ello debe entenderse que puede ser a una persona natural o jurídica, con o sin fines de lucro, lo que podría explicitarse en las bases de licitación o también en la ley para evitar dudas. De ahí que si una persona jurídica sin fines de lucro tiene o puede conseguir en el sistema bancario los recursos suficientes para financiar la construcción de un proyecto de vivienda integrada para arriendo, podrá participar en la licitación.

Consideró importante regular la selección de eventuales arrendatarios por parte del administrador e impedir la discriminación y para ello opinó necesario que ello se prohíba en la ley o en las bases de licitación.

Sobre la propuesta de explicitar los precios máximos de arriendo que se podrían cobrar hizo notar que cuando se dispone que el proyecto inmobiliario debe contemplar un determinado porcentaje para beneficiarios del subsidio de arriendo se está fijando un precio para esas unidades, porque el subsidio de arriendo es aplicable para arriendos de hasta un determinado monto, siendo equivalente en general a un tercio de este.

En relación con los estándares de calidad de vida urbana que deban cumplir los proyectos de vivienda integrada para arriendo, destacó la importancia del rol fiscalizador que debe desempeñar el Estado para velar que el terreno que entregó para un determinado fin siga cumpliendo ese propósito. Por eso en su opinión resulta positivo que el adjudicatario y el administrador sean personas distintas, porque si el primero lo hace mal, se puede cambiar por otro, lo cual sería más complicado si al mismo tiempo fuera el adjudicatario. Asimismo consideró indispensable distinguir el rol que en esta materia debe cumplir el Estado, pues, de lo contrario, solo podrán postular para construir y administrar quienes cuenten con financiamiento.

Sostuvo que a nivel internacional el Estado actúa en algunos casos como garante de los préstamos que las asociaciones de vivienda (u otras instituciones sin fines de lucro) consiguen en la banca privada. Así, en el caso de Chile, organizaciones como Techo Chile u otra una fundación, o una cooperativa, podrían efectuar operaciones inmobiliarias, solo que deberían invertir las utilidades en el mismo proyecto y cumplir con las condiciones de integración social establecidas. En otros casos, las entidades ponen sus bienes a disposición y forman una especie de bolsa común de garantía, como en el caso holandés.

Sobre la eventual discrecionalidad de la autoridad para crear ZIU, hizo presente que intenta controlar por medio de la norma reglamentaria que se cumpla con las exigencias y formalidades para generar certeza como son un informe de potencial urbano, donde se identifican los atributos del lugar y el diferencial que se puede todavía aprovechar, y aquí aparece la densificación equilibrada como concepto. Este informe precisa el límite para avanzar con la densificación dentro de la ZIU para preservar la calidad de vida de sus habitantes. En este sentido argumentó que una regla automática por ejemplo para todas las estaciones de metro podría ser compleja y toparse con planos reguladores que tienen la densidad necesaria, por ello y como cada lugar tiene sus particularidades, deben ser analizadas.

Por otra parte aseveró que es menos riesgoso crear ZIU en base a una decisión ministerial, pues se ajustan los beneficios y las obligaciones en base al informe de potencial urbano. De ser automático podrían crearse en cualquier lugar sin un análisis previo y así determinarse un polígono dentro del cual podrían aparecer edificios mayores a los previstos en el plan regulador. Indicó que los incentivos deben aplicarse dentro de la ZIU y no en cualquier parte y una buena medida consiste en aprovechar los instrumentos de planificación y la normativa existente.

#### **5. Patricio Donoso, Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción.**

Precisó que según el último balance de la Casen 2017 el déficit de vivienda es del orden de 740 mil unidades lo que en términos de dimensiones se traduce en aproximadamente 9.200 edificios de cuatro pisos y 2.300 hectáreas de superficie los que se necesitan para desarrollar ese volumen de viviendas, y si fueran edificios de 12 pisos, se necesitarían 3.300 y 800 hectáreas, equivalentes a la comuna de Pedro Aguirre Cerda, no obstante lo que se construye en todo el país son 500 o 700 edificios, de ahí que este problema requiere máxima creatividad para desarrollar soluciones y no solo a nivel de viviendas, sino también del entorno urbano. Agregó que un estudio de la Cámara Chilena de la Construcción (en adelante CChC) concluyó que en las 22 principales ciudades del país, que equivalen al 15 por ciento de la superficie total, el 28% de la población vive en bajos niveles de estándares urbanos. En dicho sentido concluyó que la situación era sumamente complicada y preocupante que se explica en parte dijo por los cambios demográficos, y en las preferencias de los demandantes quienes optan por departamentos. A ello se suma el crecimiento de la demanda por ciudad, las tendencias del mercado y cambios normativos han presionado la disponibilidad de suelo normado para la densificación, elevando de manera importante el precio de las viviendas. Esto también se acrecienta por el déficit de normativa en materia de planes reguladores, según las estadísticas un tercio de las comunas del país no tiene ningún sistema de planificación territorial y los dos tercios restantes tienen algo, con una antigüedad promedio de 17 años, a ello se suma que cada plan regulador se está demorando entre 5 o 6 años en ser aprobados.

Por otra parte, afirmó que no solo no existe normativa que vaya generando estos espacios, sino que la normativa más bien ha ido apuntando a congelar, a la prohibición. Así, en el caso de Santiago, se optó por una estrategia de no crecer en extensión. El único crecimiento que queda es por densificación, pero también se están congelando zonas para poder optar a permisos y lo único que genera eso es una presión para darle salida a la necesidad de vivienda.

Asimismo, indicó que el aumento de precios ha impulsado de manera importante el mercado del arriendo como consecuencia el número de hogares de los propietarios disminuye, y ello porque la vivienda pasa a ser un bien inalcanzable, la opción es el arriendo o, en casos más complicados, pasa a ser el allegamiento y los campamentos.

En síntesis afirmó que existe un importante déficit habitacional que seguirá creciendo y una escasez de suelo normado, que es la base sobre la cual se pueden desarrollar soluciones en zona urbana, esto genera presión y aumenta fuertemente el precio de la vivienda, gatillado por el valor suelo. Por lo tanto, hay una dificultad creciente de acceso a la vivienda especialmente la de menor valor, porque el precio empieza a subir y en consecuencia para este segmento la opción es el arriendo y, en casos más críticos, el allegamiento y la campamentación.

Acotó que la CChC ha participado en la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano y elaboró un concepto de integración urbana que consiste en la posibilidad de que conjuntos de familias y personas de grupos socioeconómicos vulnerables puedan habitar e interactuar en paz en un espacio público, con acceso a equipamientos y oportunidades, acorde con los estándares urbanos mínimos requeridos. De ahí que el desafío de revertir la segregación, tanto social como de accesibilidad a equipamientos y estándares urbanos, mediante el desarrollo de proyectos de integración urbana presenta dos grandes desafíos: acercar las personas a la ciudad, generando oferta de viviendas en zonas ya existentes con buena accesibilidad y estándares urbanos; y llevar la ciudad a las personas, generando infraestructura en zonas carentes de buena accesibilidad y estándares urbanos.

**6. Eduardo Minder, Presidente de la Comisión Ciudad y Territorio de la Cámara Chilena de la Construcción.** Sobre los dos grandes desafíos antes mencionados indicó que la posición del gremio que representa frente a la posibilidad de acercar las personas a la ciudad, destacó la necesidad de aumentar la disponibilidad de suelo normado densificable, y para ello se deben priorizar la movilidad urbana y los espacios públicos donde se pueda generar la integración; establecer niveles de densificación, constructibilidad y alturas según contexto, y evaluar modelos de arriendo social para generar nueva oferta de vivienda. Sin embargo opinó que este desafío tenía un impacto relativamente acotado y por ello era importante abordar el segundo desafío, que consiste en llevar la ciudad a las personas. A modo de ejemplo, señaló que lograr que el metro llegue a la comuna de La Pintana sería tremendamente valioso y para ello resultaba fundamental identificar necesidades de intervención para priorizar inversiones, así como coordinar inversión pública y privada, e involucrar a la sociedad civil y ejecutar políticas de apoyo a allegados.

Por último, mencionó las siguientes tres ideas que permitirían definir mecanismos de integración, al menos en la forma en que la concibe la CChC: definir condiciones mínimas de infraestructura para la integración; aplicar mecanismos de integración voluntaria, y elaborar distintos sistemas de incentivos.

**7. Tomás Riedel, Gerente de Vivienda y Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción.** Formuló las siguientes observaciones al articulado del proyecto de ley:

En primer lugar, observó que uno de los objetivos del proyecto es establecer que la integración debe ser un criterio rector de los instrumentos de planificación territorial en toda su escala. De hecho, se entrega facultades al Minvu, a la DDU y a las Seremis para fiscalizar que ello se cumpla. Sin embargo, no se entrega una definición concreta y precisa de qué es la integración, lo cual conduciría a la posibilidad de una interpretación de la autoridad. En tal sentido, opinó importante definir los conceptos, siguiendo el ejemplo de la Ley de Aportes al Espacio Público, la que consagra ciertos principios que la orientan, lo que permite ser más preciso, por ejemplo, en la elaboración de reglamentos, que no es un tema menor en este tipo de leyes.

Respecto de las ZIU sostuvo que más que hablar de zonas, que suponen un polígono preestablecido por la autoridad, sería más interesante apuntar hacia superficies en función de criterios, en la misma lógica que han actuado los programas de integración social del Ministerio, tales como el DS 116 o el DS 19, que establecen que el proyecto no podrá estar a menos de cierta distancia de una escuela, del transporte, etcétera. En ese sentido, sería una forma más flexible, reconociendo las dinámicas propias de la ciudad, de decir señalar qué sectores cumplen con las condiciones y, por tanto, serían susceptibles de recibir beneficios urbanísticos y qué zonas quedarían excluidas guiando así la inversión en dichos sectores.

Afirmó que los incentivos normativos debieran estar establecidos acorde a las condiciones de localización del proyecto y no en una reglamentación nacional. En ese sentido, opinó que no resultaba aconsejable fijar un porcentaje mínimo, único para todo el país, pues los incentivos tienen que entregarse en función de los objetivos que se quiera alcanzar. Luego, el incentivo a entregar para un mismo porcentaje de integración varía según la comuna, ya que está afectado por temas de precio de suelo, demanda, eventualmente qué tipo de familias quieren vivir en esa comuna, equipamiento cercano, etcétera.

Reconociendo la necesidad de que los municipios participen en la definición de las ZIU, por ser ellos los que conocen con mayor precisión las necesidades y potencialidades del territorio, sostuvo necesario que la consulta al municipio que contempla el proyecto tenga carácter no vinculante para evitar que los ediles veten el desarrollo de determinados sectores o la entrega de determinados incentivos.

En cuanto a la facultad de los planes reguladores intercomunales para crear estas zonas, explicó que éstos debieran precisar qué sectores cumplen con las condiciones, de forma tal que se puedan entregar los permisos. Esto propuso se podría materializar a través de los certificados de informaciones previas, de forma que cualquier persona interesada sepa si en esa zona hay o no determinadas condiciones que permitan optar a estos incentivos y normativa especial.

Explicó que el arriendo también era un tema que la CChC ha revisado hace varios años e indicó la necesidad de que esta solución fuera masiva y masificables para que sea una solución real al déficit habitacional y que fuera un modelo de arriendo bien localizado para que no mantenga los niveles de segregación actuales con acceso a muchos servicios y que permita una mayor movilidad urbana.

Para todo esto es fundamental indicó que las políticas de integración apuntaran a aumentar la oferta de suelo normado, pues si bien las demandas urbanas, las tendencias sociodemográficas van hacia un lado, la normativa urbana en la última década, ha ido restringiendo el suelo normado densificable, afectando evidentemente la integración por el aumento del precio del suelo. En ese sentido hay dos modelos que se podrían estudiar respecto al tema del arriendo: la concesión de terreno público y el modelo de incentivos de oferta en proyectos privados, el que considera fundamental si se quiere realmente masificar y lograr que sea una solución real para un porcentaje relevante de los 740 mil hogares que requieren vivienda. Agregó que resultaba fundamental incorporar al sector privado, y no solamente en terrenos públicos, sino también que se motive para generar proyectos con porcentajes de vivienda destinadas a arriendo social.

En ambos casos se destinan unidades para arriendo social y el éxito se basa básicamente en tres cosas: suelo bien localizado; un nuevo reglamento de subsidio de arriendo y revisar la ley de arriendo. Agregó que el decreto que regule este subsidio tiene ser acorde a la demanda: definir bien quien será el destinatario, revisar elementos como gastos comunes, regular la garantía del incumplimiento de los impagos.

Sostuvo que si el modelo definitivo era el de concesiones, era necesario ofrecer garantías reales de retorno de la inversión. O sea, siguiendo el modelo de concesiones generar garantías tales que fomenten que el sector privado invierta, modificando también la ley de arriendo.

**8. Bettina Horst, Subdirectora de Políticas Públicas del Instituto Libertad y Desarrollo.** Expresó, en términos generales, su acuerdo con esta iniciativa, pero manifestó dudas acerca de si las herramientas propuestas eran las más efectivas para corregir los problemas que se pretendían abordar. Dijo compartir la necesidad de reducir la desigualdad que se observa en todas las ciudades de Chile en términos de acceso a los bienes públicos urbanos que se traducen en mejor calidad de vida para todos los barrios. Sin duda advirtió era un anhelo transversal a todos a los sectores lograr un mejor acceso a un entorno urbano de mejor calidad para todos los habitantes del país, independiente del hecho de ser beneficiarios de algún subsidio urbano. Advirtió que aun cuando existe un déficit importante en la política social y urbana, habían otras iniciativas que impactarían más en la consecución de una mejor calidad de vida como por ejemplo la extensión de las líneas del metro en el caso de Santiago, o la inversión en parques urbanos, en luminarias, en seguridad, servicios de salud, colegios, etcétera.

Añadió que hablar de reducir la desigualdad e integrar a más sectores a una infraestructura urbana de mayor calidad, no solamente se restringe a construir viviendas en lugares bien localizados, sino también a aumentar los estándares de calidad de aquellos barrios que están en situación deficitaria, lo que no puede dejar de ser el principal desafío, tanto del Minvu como de los municipios y de los gobiernos regionales.

En relación con el contenido del proyecto ley, explicó que se referiría en los aspectos que considera perfectibles.

Así identificó en el proyecto tres grandes áreas. En primer lugar, en lo relativo a la facultad que le otorga el proyecto a los Serviu para concesionar el uso y goce de inmuebles con el fin que se construyan y/o administren viviendas para el subsidio de arriendo, opinó más adecuado contar primero con mayor información respecto a la implementación y el funcionamiento que han tenido los subsidios de arriendo pues recordó que el subsidio de arriendo surgió el año 2014 y construye una política de vivienda incipiente, pues en los últimos cuatro años solamente 5% del total de los subsidios otorgados corresponden a éste y en términos de recursos, representan solamente un 3%. La verdad es que este es un programa muy menor dentro de lo que impulsa el Ministerio y administran los Serviu.

Precisó que si la crítica era la falta de oferta de viviendas para ejecutar este beneficio, ¿por qué esta nueva norma debiera generar una mayor oferta? Asimismo reflexionó por el motivo para transformar a los Serviu en órganos que puedan entrar en el negocio de las concesiones pues podría, planteó, hacerse directamente a través de la Ley de Concesiones o de la Ley de Financiamiento Urbano Compartido? Opinó que hay otros cuerpos legales y órganos públicos que podrían eventualmente cumplir el mismo fin y no necesariamente crear en los Serviu la potestad de operar a través de este modelo.

Asimismo dijo que no quedaba claro qué porcentaje se aspiraba para construir aunque sí se establece que a través del modelo de concesiones se busca generar una mayor oferta habitacional para que los (beneficiarios de) subsidios de arriendo tengan efectivamente un espectro más amplio donde poder elegir.

Se ha planteado el modelo de concesiones, surgiendo la duda inicial de por qué Y si hubiera problemas en esas leyes para poder desarrollar proyectos inmobiliarios, ¿no convendría mejor reformularlas en lugar de crear una nueva normativa para los Serviu y que

estos ingresen a un sistema de ejecución de proyectos que no les es propio, con el riesgo de que no tengan la experticia que pueda tener, por ejemplo, la dirección de concesiones el Ministerio de Obra Pública? La verdad es que, *a priori*, el hecho de que esté radicado en los Serviu no pareciera ser necesariamente la mejor solución.

Otra pregunta es: ¿por qué a través de este modelo se van a generar viviendas efectivamente más baratas para arriendo? Se podría pensar que, dado que son terrenos del Estado, al momento de la concesión no se incorpora en la licitación el costo del terreno, por lo que de alguna forma habría un doble subsidio: uno cuando se genera el espacio urbano para que se pueda construir sobre él por parte de un privado y, otro, cuando se aplica el subsidio de arriendo. ¿No valdría más la pena vender estos terrenos y aumentar el valor del subsidio de arriendo? No queda claro, así como está planteado el proyecto, cuál es realmente el problema que existe hoy día en el mercado del subsidio de arriendo y que con esta modificación legal se vaya a solucionar.

En otro aspecto, surgen varias dudas respecto al subsidio de arriendo en cuanto a que, inicialmente, fue una política social que estaba centrada en que el beneficiario del subsidio podía elegir dónde ejecutarlo y dónde iba finalmente a habitar, pero ahora pareciera ser que la política apunta más bien a generar espacios donde el Estado es dueño de inmuebles que van a ser dados en arriendo. Esto podría generar guetos en sectores que van a ser “las torres del subsidio” quizá no en los primeros años, pero hay que pensar que este subsidio se entrega por un plazo de ocho años y las concesiones probablemente sean por 30 o 50 años. Cabe preguntar si, al momento que se acabe la concesión, ¿eso vuelve al Estado? ¿Será el Estado el que va a arrendar directamente los departamentos?

En suma, dijo tenía dudas respecto de la forma en que va a funcionar y si tendrá en el mediano plazo el impacto esperado. Opinó que era distinto cuando el dueño del inmueble era un privado que cuando era el Estado, ya que, por ejemplo, si el día de mañana se tiene que desalojar por algún motivo o hay un deterioro en su mantención, ¿quién será el responsable? Hay experiencia internacional interesante en los dos modelos de aplicación de este subsidio de arriendo.

Sobre la creación e impulso de las ZIU señaló que el proyecto da una definición muy amplia y remite a la ordenanza precisar los indicadores y estándares (de calidad de vida urbana que debieran cumplirse), en circunstancias que debiera ser la ley la que defina los criterios objetivos, y luego la Ordenanza, los estándares. Esto porque en materia de regulación de usos de suelo se ha visto que cuando hay normas interpretables, pueden generarse otros conflictos. En su opinión la iniciativa entrega al Minvu un cheque en blanco para definir amplísimas las ZIU con lo que se vuelve a centralizar una parte importante de la planificación urbana, ya que si bien esto se haría con consulta a los municipios, en definitiva la consulta no es vinculante, por lo que el Ministerio puede imponer centralmente, sin procesos de participación y sin procesos transparentes de regulación del suelo urbano, ciertos criterios por sobre lo que establecen los municipios o los planes intercomunales, que son potestad de los gobiernos regionales. Sin embargo planteó la necesidad de que los municipios también se vean interesados en incorporar estas zonas y desarrollar distintos polos dentro de sus comunas. En este sentido indicó que comúnmente se habla de municipios que mediante los planes reguladores evitan que lleguen viviendas sociales o que les llegue uno u otro desarrollo, entonces es dable preguntarse cómo lograr que los municipios experimenten lo contrario.

En el artículo 85 se refiere a los beneficios o incentivos de normas urbanísticas, sin embargo planteó la necesidad de que sea más acotada y más objetiva la capacidad del Minvu para definir las ZIU, a partir de las cuales se generan estos beneficios o incentivos, pues de lo contrario podría ser fruto de una negociación entre cuatro paredes entre algunos actores y el ministerio, no obstante que se define que para acceder a estos beneficios se debe contar con proyectos de vivienda integrada u otras condiciones adicionales, tales como

aumento del aporte al espacio público, ejecución de obra específica, obligación de destinar un porcentaje a otros usos. Asimismo no queda claro qué se entiende por integración y que se quiere lograr a partir de las ZIU.

Por otra parte, respecto a las limitaciones y prohibiciones para la enajenación de viviendas adquiridas con subsidios de programas habitacionales, opinó que en términos generales le restan movilidad habitacional a los beneficiarios de subsidios y limitan sus posibilidades de vender o comprar la parte más importante de su patrimonio como lo es la vivienda.

Sobre el rol de las municipalidades reiteró que surge la inquietud de cómo pueden ser de alguna forma atraídas para el desarrollo de distintos proyectos inmobiliarios, ya sea con subsidio o sin subsidio. Agregó que en las condiciones actuales es difícil por cuanto el 80% de las viviendas sociales se encuentran exentas del pago de contribuciones y en algunos municipios esto puede llegar al 90 o 95%, es decir, en general, para los municipios que tienen un importante desarrollo urbano es prácticamente puro costo, no hay gran beneficio desde el punto de vista de las contribuciones que pueden recaudar, por lo que, mientras los nuevos desarrollos o proyectos de densificación no contemplen incentivos para los municipios será muy difícil que los municipios se abran y tengan realmente una actitud proactiva para recibir distintos desarrollos.

**9. Pilar Hazbún, Coordinadora del Programa Legislativo del Instituto Libertad y Desarrollo.** Indicó que en términos generales, el proyecto introducía diversas modificaciones a la legislación con el objeto de poner de relieve el rol que le corresponde al MINVU en materia de planificación y desarrollo urbano y establece que la integración social y urbana debe ser un criterio rector de los instrumentos de planificación territorial. Para ello, entre otras cosas, incorpora a la LGUC un nuevo párrafo titulado “Zonas de Integración Urbana”, donde se contemplarían incentivos normativos para impulsar un acceso planiequitativo a bienes públicos urbanos relevantes, pudiendo corresponder a sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, o bien, a sectores deficitarios que podrían ser revitalizados con ciertas inversiones públicas para impulsar en ellos proyectos de viviendas integradas y el desarrollo urbano de usos mixtos.

Agregó que en la legislación actual existen cuerpos normativos que se refieren a estas mismas materias, como la ley N° 19.865, que establece y regula el sistema de financiamiento urbano compartido, y la ley N° 20.747, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, incorporando en el DFL N° 2 sobre Plan Habitacional que “el Reglamento Especial de Viviendas Integradas establecerá la categoría de “proyectos de viviendas integradas”, referidas a proyectos que inducen o colaboran a mejorar los niveles de integración social urbana”. En este sentido, y aun cuando consideró que el proyecto en estudio iba más allá de estas normas, planteo la necesidad de compatibilizarlos la normativa existente y velar por la debida armonización de estas, de manera que no se preste para duplicidades de algunas materias y confusas interpretaciones.

**10. Graciela Correa, representante de la Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).** Valoró la iniciativa en cuanto pretende la integración del principio de lo social, así como la inclusión en las ciudades e indicó que deben ser amigables, armónicas y debe primar la cohesión.

Por otra parte, coincidió con el diagnóstico sobre la existencia de un alto nivel de segregación residencial que genera desigualdad en el acceso a los servicios públicos, de seguridad y adecuada conectividad.

Expresó que es necesario avanzar en materia de gestión, y estimó necesario contar con un catastro actualizado de bienes públicos. Afirmó que los municipios requieren mayor financiamiento e infraestructura para colaborar a una mejor ciudad.

Reiteró su valoración del proyecto pero con ciertos matices y en ese sentido solicitó aclarar cuáles serán las atribuciones de los municipios, los incentivos y factores de accesibilidad, entre otras materias.

Se debe fortalecer el concepto de cohesión social, una ciudad para todos, que provea bienes públicos para sus habitantes. Por ello, se debe avanzar en una política de uso de suelos, con instrumentos de gestión de suelos. Pues en su opinión el territorio cumple un importante rol en la superación de la pobreza.

Efectuó las siguientes observaciones al proyecto:

1. Dispone que las normas urbanísticas sobre ZIU definidas en el plan regulador intercomunal predominarán sobre las reglas generales de un plan regulador comunal.

Al respecto consultó ¿cómo se compatibilizaría esta norma con una adecuada autonomía municipal y con la gestión de los nuevos gobiernos regionales; cómo se va a estructurar esta planificación desde lo macro a lo micro, dejando de ver la ciudad desde la perspectiva comunal?

2. Observó que existe un “fantasma del centralismo”, pues se indica que el municipio planificará su ciudad a través de los planes reguladores, sin embargo el Ministerio en conjunto con los municipios debe modificar ciertas zonas de la ciudad para generar incentivos urbanísticos.

Sobre ello indicó que se debe considerar que el territorio no es uniforme y cada comuna tiene una realidad particular; además los municipios cuentan con atribuciones sobre planificación territorial y cada instrumento de planificación urbana tiene un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular.

3. No considera vinculante la consulta a los alcaldes.

4. El territorio cumple un rol de pertenencia con sus residentes, de ahí que exista un legítimo temor de los vecinos acerca de que este proyecto signifique una “amenaza” que pueda afectar su patrimonio y su entorno.

5. No queda clara la relación de aporte con el incentivo al privado.

6. No se distingue que tipos de incentivos serán utilizados.

7. Falta establecer estándares macros de planificación urbana en los territorios.

Indicó que en Alemania, el Estado promueve la autonomía local y regional, y un sistema de planificación integrado, flexible, descentralizado y basado en el consenso. “(...) la subsidiariedad está integrada en la planificación del desarrollo en Alemania, con un sistema de responsabilidades claramente identificadas.

Los Länder y los distritos de los gobiernos locales tienen la competencia legal para la planificación del territorio, mientras que el gobierno federal solo proporciona el marco.” (Urban Development Policy in Germany Memorandum (2007) + Strategy for Sustainable Development (2002).

En Brasil, el Ministerio de las Ciudades es consciente de que le corresponde al Gobierno Federal definir las directrices generales del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (el Estatuto de la Ciudad), pero que la planificación y gestión urbana y metropolitana, depende

de las municipalidades y de los gestores metropolitanos (definidos por ley estatal). El Estatuto de la Ciudad brinda soporte jurídico, instrumental y conceptual a los gobiernos municipales, abocados al enfrentamiento de problemas urbanos, sociales y ambientales que afectan a personas y ciudades brasileñas. Además amplía el rol jurídico/político de los municipios en la formulación e implementación de la política urbana.

Por otro lado, valoró las siguientes acciones que se promueven en el proyecto:

- Densificación equilibrada, mediante un proceso planificado, centrado en las personas, sustentado en términos medioambientales, que contempla, entre otros, factores de accesibilidad áreas verdes, educación primaria, salud y transporte.

- Integración armónica desde el punto de vista urbanístico (sin afectar la calidad de vida de los habitantes).

- Integración social como criterio rector de los instrumentos de planificación territorial, pero sin que se afecte las facultades de los municipios en la planificación comunal, lo mismo sobre los beneficios normativos.

**11. Gonzalo Durán, alcalde de Independencia y presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM).** Coincidió acerca de que el proyecto iba en la línea correcta pues abre el debate acerca de las condiciones en las que se deben desarrollar las ciudades y la vida en los barrios, de tal suerte de generar la normativa necesaria para abordar temas como el mercado de suelos, la integración social.

Mencionó que esta iniciativa intenta avanzar hacia ciudades más integradas, sustentables, con calidad urbanística, identidad y visión de futuro; ciudades ricas en diversidad y oportunidades, con un desarrollo más equilibrado de los centros poblados, permitiendo que éstos se estructuren de una manera más humana, logrando mejorar los niveles de convivencia entre personas provenientes de distintas realidades socio-económicas. Para lo cual se faculta al Ministerio de Vivienda en pos de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, realizar proyectos de integración social y vivienda, y trabajar para lograr una mayor proximidad de los ciudadanos a los bienes públicos.

En este sentido valoró la mirada integral del territorio que subyace en la propuesta de modificación del nombre del Ministerio por el de “de la Ciudad y Vivienda”, pero, estimó que se excluye los aspectos referidos a lo rural.

Criticó que no se consagre con claridad política el acceso a la vivienda como derecho fundamental, ni como deber estratégico del Estado. Lo que tiene incidencia en múltiples aspectos como en el aumento de población en las periferias y el creciente valor de las viviendas, entre otros.

Asimismo sostuvo que se fortalecen las atribuciones del Ministerio en orden a desarrollar planificaciones urbanas a través de expertos pero sin considerar a los municipios como actores centrales y determinantes de los proyectos que influirán en la calidad de vida de sus vecinos.

Explicó que para la generación de estas denominadas zonas de integración urbana y social, el municipio tiene que jugar un rol relevante como representante de la comunidad de ese territorio. De ahí que el rol de consulta a los municipios debe ser vinculante. De manera que no se vuelva una norma que permita unilateralmente al Ministerio de Vivienda definir estas zonas y que, eventualmente, signifique afectar el proceso de construcción de una visión de ciudad desarrollada en ese territorio en conjunto con sus comunidades. En este sentido valoró la lógica de introducir flexibilidad en los instrumentos de integración, pero, enfatizó que dicha capacidad se ejercerá a nivel central en desmedro de

los gobiernos locales. Ello, no solo afecta la autonomía municipal sino que podría afectar, gravemente, la pertinencia de los procesos de regulación, de ordenamiento territorial que se produce en cada una de las comunas.

Manifestó preocupación por la forma en que se fortalecen las atribuciones del Minvu para desarrollar planificaciones urbanas, a través de expertos, sin considerar a los municipios como actores centrales y determinantes de los proyectos que influirán en la calidad de vida de los vecinos. Preciso que de aprobarse esta iniciativa en los términos propuestos se centralizaría más aún el manejo de recursos para el desarrollo territorial, cuando la línea de trabajo debería ser ir descentralizando la toma de decisiones.

Indicó que un camino apropiado para iniciar este proceso, y que se podría agregar en esta iniciativa sería la existencia de incentivos estatales para que las municipalidades puedan acceder a presupuestos para desarrollar proyectos de integración intercomunalmente. Así, los distintos alcaldes tendrían incentivos para trabajar en conjunto con otras municipalidades, promoviendo el desarrollo integral de las ciudades, desde las administraciones municipales, en conjunto con los ministerios.

Explicó que por otra parte, se excluyen posibilidades distintas de la licitación en la generación de proyectos de vivienda, para su administración, por ejemplo, en materia de arriendo. Observó que no se consideraron proyectos de cooperativas o individuales de autoconstrucción.

En este punto indicó que la vivienda en arriendo puede generar una gran oportunidad para que el Estado implemente políticas públicas que permitan una administración exitosa, bien regulada y garantizada, pues, sostuvo, la vía privada no era la única opción.

Finalizó sugiriendo los siguientes criterios para incorporar en la iniciativa:

- Participación comunal vinculante. Las comunidades han exigido cada vez un rol más preponderante en múltiples aspectos, entre ellos, en políticas urbanas, densificación, altura, transporte, desarrollo inmobiliario.

- Potenciar las lógicas subsidiarias.

- Concesión de terrenos tanto a privados como a organismos públicos para su administración, permitiéndose relaciones público-privadas.

- Implementar el criterio de vivienda digna y autosustentable.

**12. Miguel Moreno, secretario técnico de la Comisión de Vivienda de la Asociación Chilena de Municipalidades.** Hizo hincapié en una gran inquietud de los alcaldes del país acerca de la necesidad de buscar mecanismos de integración de la ruralidad. Señaló que de las 345 comunas 273 son comunas rurales, habitando en ellas un tercio de la población nacional.

El diputado **Winter** preguntó cómo se podría asegurar la participación ciudadana en el marco de la tensión existente entre autonomía municipal y planificación urbana, considerando el rol propuesto para el Ministerio.

Pidió mayores antecedentes sobre las observaciones en materia incentivos y estándares urbanos, y en relación con el rol del Estado en materia de integración y de arriendos.

La representante de la Asociación de Municipios de Chile dijo que la participación ciudadana debe ser debatida en profundidad, ya que constantemente se producen tensiones en las comunidades, por lo que son muy importantes los mecanismos para abordarlas.

Expresó que en materia de incentivos, se debe tener presente la gestión municipal y analizar la situación de comunas dependientes del fondo común municipal, pues a mayores ingresos, reciben menos aporte del fondo.

Sobre los estándares urbanos, señaló que debían ser uniformes desde el punto de vista urbanístico, y establecerse un marco en la planificación territorial, para las comunas que no tienen instrumentos o no está actualizados.

El diputado **Oswaldo Urrutia** compartió lo planteado en torno a la afectación de la autonomía municipal y a los procesos de participación ciudadana. Entre las alternativas o vías para abordar la integración social, principalmente en el ámbito urbano señaló, por una parte que los cambios se realicen a través de un plano seccional, por la vía del congelamiento, que se exija cumplir con todos los requerimientos de un plan regulador o con una evaluación ambiental estratégica y participación ciudadana vinculante.

Explicó que la vía del seccional por congelamiento da un plazo máximo de un año para que la autoridad pueda modificar una zona, en base a la participación ciudadana y municipal vinculante. Otra alternativa sería que el Ministerio genere incentivos para los municipios que hagan atractivo modificar el plan regulador o la creación de una ZIU.

El señor **Gonzalo Gazitúa**, asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, precisó que las ZIU no modifican los planes reguladores comunales, sino que establecen ciertos beneficios normativos en un área acotada, por un tiempo determinado y tomando en consideración el potencial de densificación del sector, resguardando que ello no genere impactos negativos. Las normas del plan regulador comunal siguen vigentes y no se afectan las facultades de las municipalidades relacionadas con la planificación territorial.

Los beneficios normativos ya existen en la normativa (por ejemplo, mayor constructibilidad por fusión de terrenos o beneficios para proyectos acogidos a “conjunto armónico”). Las ZIU también establecerían beneficios normativos, contemplando en su determinación un análisis y ponderación del potencial de densificación del sector y una consulta a la municipalidad, lo que los diferencia de los beneficios antes señalados, que aplican en forma general y sin considerar las particularidades del sector.

La posibilidad de establecer estas zonas no depende de la aprobación de este proyecto de ley, sino de la implementación de ley N° 20.741, de 2014, cuyo reglamento se encuentra en la toma de razón. Sin embargo, insistió en que este proyecto intenta que estas zonas sean más beneficiosas para las ciudades, principalmente mejorando su ámbito de acción (por ejemplo, potenciando un desarrollo urbano de usos mixtos en sectores que actualmente carecen de equipamientos y servicios adecuados o en los que se requiere efectuar inversiones de mejora en el espacio público), beneficiando con ello a quienes habitan en el sector y a la comuna en general.

En otras palabras, las zonas que actualmente podría aprobar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (conforme a la ley N° 20.741) solo podrían condicionar los beneficios normativos a la inclusión de viviendas para beneficiarios de subsidio, sin poder incluir condiciones de otro tipo. Con el proyecto de ley se busca que las condiciones también puedan estar relacionadas con la materialización de ciertos usos (equipamientos, servicios, etc.) o el mejoramiento de espacios públicos (mediante un mayor “aporte al espacio público” o la materialización de obras, como áreas verdes, soterramiento de cables, etc.).

Tanto el reglamento como el proyecto de ley contemplan la participación de las municipalidades en la determinación de las zonas de integración, en dos instancias, en primer lugar, pueden proponer a la Seremi la aprobación de una zona (iniciativa que también tendrían la propia Seremi, el gobierno regional o cualquier interesado) y, en segundo lugar, se contempla que la aprobación de las zonas es con “previa consulta a la municipalidad”.

En ambas instancias, la municipalidad podría hacer presente sus observaciones sobre el potencial de densificación de la zona y, principalmente (en caso que se apruebe el proyecto de ley) respecto de las condiciones que podrían exigirse para el otorgamiento de los beneficios normativos. Ese ejercicio de consulta a la municipalidad (que debe efectuar la Seremi que elaboró la propuesta de zona) puede derivar en un mejoramiento o modificación de la propuesta inicial, en beneficio de la comuna y de sus habitantes.

Finalmente, dijo que el proyecto contemplaba un impulso a la oferta de viviendas para beneficiarios del subsidio de arriendo, mediante la concesión de terrenos Serviu para el desarrollo de proyectos que contemplen un porcentaje relevante de viviendas con subsidios, lo que también puede redundar en beneficios para las comunas, tales como la posibilidad de que los vecinos apliquen sus subsidios en las comunas en las que viven como allegados, lo que actualmente es imposible debido a que el valor de mercado de los arriendos en esos sectores es mayor que el que pueden asumir los beneficiarios con la ayuda del subsidio.

**13. Pablo Allard Serrano, Decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad del Desarrollo.** Comentó que el sistema por medio del cual la sociedad chilena ha abordado la provisión de vivienda para la gente de escasos recursos está basado en un subsidio estatal a la demanda, la cual es satisfecha por el mercado. Sin embargo dijo que este sistema para lograr la integración social pasa por buscar buenas localizaciones en la ciudad.

En ese sentido recordó lo sucedido en el año 2003 en Iquique en que se concretó el proyecto Quinta Monroy, en que gracias al Programa Chile-Barrio del Gobierno se radicaron las 100 familias que ocupaban ilegalmente un terreno de media hectárea en el centro de la ciudad, mediante la construcción de viviendas sociales.

El proyecto para Quinta Monroy se concretó en el marco de un nuevo programa del Ministerio de Vivienda que se llamó “Vivienda Social Dinámica sin Deuda” que estaba enfocado a los más pobres de la sociedad, aquellos que no tienen capacidad de endeudamiento. El programa consistió en un subsidio de 300 UF por familia, entregado por una sola vez y al principio, sin deuda asociada. Indicó que este programa permitió que 100 familias siguieran viviendo en el centro de Iquique a pasos de los centros comerciales, de salud y aumentar el patrimonio de esas familias pues actualmente, estas viviendas están tasadas en más de 2200 UF.

Afirmó que es innegable que Chile ha progresado en las últimas 3 décadas, sin embargo se debe romper las dinámicas de segregación socio espacial de las ciudades y promover la integración y asumir nuevos desafíos en materia de viviendas como el déficit cualitativo, el acceso a los bienes y servicios. Por ello y debido a una negligencia para abordar la situación han surgido viviendas de bajo costo en zonas centrales, porque los nuevos ciudadanos privilegian la centralidad, como también dinámicas de localización por sobre habitabilidad, es decir están dispuestos a vivir hacinados con tal de estar cerca de las oportunidades.

Manifestó estar su acuerdo con esta iniciativa por cuanto permite edificar en ejes de transporte, de manera que si el Estado invierte en metro trenes de cercanía, en corredores de buses personas de escasos recursos podrán acceder a vivir cerca de estos ejes de transporte. Asimismo permite recuperar plusvalías y beneficios sociales de inversión

pública y un desarrollo coherente de la ciudad donde el transporte y los usos de suelo crecen de manera armónica. En este sentido precisó que un barrio es más que la acumulación de casas y departamentos, requiere accesibilidad, parques, servicios, equipamiento, centros comerciales, y no estar en medio de un potrero.

Asimismo indicó que frente al déficit habitacional cuantitativo que presenta el país, más de 393 mil viviendas según el último censo, le parece acertado el arriendo protegido que impulsa la construcción de viviendas reconociendo la movilidad residencial y la posibilidad de tener viviendas accesibles en buenos terrenos públicos o privados. El hecho de que estas propiedades puedan ser construidas y administradas por entes privados para ser habitadas por beneficiarios de subsidios de arriendo no implica, en su opinión no significa la privatización el rol de la construcción de la vivienda pues se garantizan estándares de servicio, es decir el Estado proporciona el terreno y las condiciones que debe cumplir el privado.

Sobre los desafíos que se presentan explicó que se debe determinar adecuadamente las condiciones para que existan las ZIU y los beneficios de los desarrolladores que participen, para evitar que suceda lo ocurrido con el Portal Bicentenario de Cerrillos en que el Estado aportó más de 40 millones de dólares, pero impuso condiciones tan exigentes que este terreno quedó baldío. Agregó que asimismo se deben determinar los beneficios y las zonas adecuadas a las ciudades intermedias, y en este punto señaló que resulta interesante que el proyecto faculta a las Seremi y a los gobiernos regionales, para que definan las zonas en el plan intercomunal.

Comentó algunos mitos falsos que se han generado en cuanto a esta iniciativa, como a) que concibe a la integración como nuevos productos inmobiliarios; b) beneficiaría al mercado inmobiliario y desregularía los instrumentos de planificación territorial; c) atentaría contra la autodeterminación de comunidades y municipios; d) significaría una privatización de bienes públicos para el lucro bajo modelo de concesiones y e) profundizaría supuesta crisis del modelo y abandono a sectores vulnerables

Al respecto precisó que la integración urbana que se concibe es una meta multisectorial donde el rol del Minvu se complementa con otros ministerios, actores y políticas. No es exclusivo ni excluyente de otros actores sociales.

Sobre que se beneficiaría al mercado inmobiliario explicó que en una economía social de mercado, el Estado debe velar por corregir las fallas de éste por vía de inversión pública (subsidios y obras) y por medio de mejor regulación (condiciones e incentivos), buscando el beneficio de toda la sociedad. Asimismo sobre la autonomía precisó que busca terminar con la fragmentación administrativa de aspectos metropolitanos de las ciudades.

Aseveró que las concesiones no transfieren propiedad de bienes públicos, buscan optimizar la rentabilidad social de fondos públicos en aquellos proyectos que pueden ser construidos y operados durante un tiempo limitado por medio de alianzas público-privadas reguladas por el Estado y que el proyecto corregiría "fallas del modelo" como los "guetos" verticales y periféricos, complementando programas ya existentes para sectores vulnerables y campamentos

Señaló que esta iniciativa se encontraba alineada con principios consensuados y declarados en la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que reconocía los cambios sociodemográficos vividos en los últimos años respondiendo a demandas emergentes de la sociedad, con foco en los más necesitados; apuntaba a recuperar socialmente la inversión pública en corredores de transporte y bienes públicos urbanos; intentaba incentivar estilos de vida más sustentables sobre la base de promover una ciudad compartida.

El diputado **Winter** manifestó su acuerdo con que exista el subsidio de arriendo y con que hay que velar porque haya oferta para utilizar ese subsidio. No obstante, el contrato de concesión implica entregar suelo a cambio de un porcentaje indeterminado de viviendas para subsidio de arriendo, y podría terminar siendo un cheque en blanco para las inmobiliarias.

Consultó si este proyecto significaría un alza de la utilización del DS 19 por sobre el DS 49, pues son subsidios individuales los que se utilizaría para las ZIU en circunstancias que en Santiago muchos sectores de escasos recursos han sido producto de tomas de terrenos por la acción colectiva de los pobladores. De ahí que indicó no entender la razón de privilegiar el subsidio individual por sobre el colectivo.

El **diputado Teillier** expresó su acuerdo con la necesidad de la integración social y que personas de diferentes capacidades económicas puedan convivir en un mismo lugar, sin embargo manifestó dudas en cuanto a si estos proyectos de integración social van a mermar las soluciones de viviendas que esperan muchas personas desde hace años, en el sentido de si producto de la concesión a privados para edificar integrando subsidios de arriendo y la escases de sitios fiscales sitios como es el caso de los comités de vivienda. Asimismo señaló que debería resguardarse las exenciones que se entregaran a las empresas inmobiliarias que estén de acuerdo con construir edificios en que un porcentaje sea para gente de bajos recursos, o sea, vivienda social, pues le preocupa que al final se convierta en un negocio.

El señor **Allard** respondió que los mecanismos que velen por la relación público privada deben resguardarse en el reglamento, que será visado por la Contraloría General de la República, ahora cuando se justifiquen técnicamente la recuperación de la plusvalía social que genera una inversión del Estado en bienes, como transporte, bienes públicos, parques, y ella no se reconozca es necesario que exista una instancia superior, como la seremis, el gobierno regional o eventualmente el Ministerio fomento que no se pierda el valor social de la inversión pública.

En cuanto a la fragmentación administrativa, sostuvo que existen instancias de participación ciudadana y que dependerá de cada territorio, pues existen ciudades como Santiago en la que hay más de 30 municipios y será importante la participación de las comunidades como también de los representantes legítimamente validados para tomar las decisiones y las instancias que indica la ley.

En cuanto a la eventual exclusión del modelo de concesión de las organizaciones sociales, de los comités de vivienda, precisó que la concesión de los proyectos en arriendo no es exclusiva para las inmobiliarias, también pueden participar fundaciones, cooperativas, municipios, y pueden postular a construir en terreno público.

**14. Sergio Baeriswyl, Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU).** Hizo énfasis en la existencia de un diagnóstico compartido acerca de que el desafío de la integración social que registran gran parte de las ciudades del país, entendida como un problema prioritario que no solo afecta a las personas que viven en sectores segregados, sino a toda la población; es gigantesco y que no puede ser resuelto en dos, cuatro ni cinco años. Indicó que es tan profundo el proceso de desarticulación que hay en la ciudad producto de la segregación que se requieren cambiar no sólo la LGUC sino que también otros instrumentos.

Señaló que era necesario avanzar en el proceso de implementar la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), e ir articulando una respuesta coherente y sistémica a una pregunta que debiese ser el punto de partida de todas las acciones sobre el territorio urbano: ¿Qué ciudades queremos construir? La política pública predominante por décadas, orientada a proveer soluciones habitacionales masivas, funcionó en los números.

Sin embargo, generó los mayores problemas sociales y urbanos que enfrentamos en la actualidad: desigualdad y segregación. Así destacó que solo 2,8 millones de personas en Santiago tienen acceso aceptable a servicios de salud, educación, áreas verdes y otros equipamientos, lo que equivale prácticamente a la mitad de la población que allí habita. Lo mismo ocurre con el acceso a los centros de trabajo con las grandes distancias que deben recorrer quienes viven en sectores periféricos, lo que habla de una parte mayoritaria de la ciudad marginada del acceso a los bienes públicos urbanos. Destacó que existe una directa correlación entre las familias de más bajos ingresos y la ausencia de equipamiento, servicios y acceso al trabajo.

Así indicó que la concentración de viviendas sociales en sectores con bajo valor del suelo dio origen a barrios monofuncionales alejados de los bienes públicos fundamentales, generando círculos viciosos que afectan la calidad de vida de sus habitantes. Hoy, con el impulso de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) y el trabajo del CNDU, estas materias han salido del entorno experto y académico para volverse temas de debate público, en el cual parece haber un consenso transversal sobre la necesidad de avanzar hacia ciudades más integradas socialmente.

Sobre la posibilidad de que los proyectos de vivienda integrada postergaran a las familias más vulnerables que llevan años postulando a una vivienda a través de un comité, señaló que el trabajo del Consejo partía de la base que la estrategia de la política habitacional histórica trajo como consecuencia que existen lugares de las ciudades con gran deficiencia en los equipamientos, tanto de transporte como de acceso a los servicios y bienes ya que fue la propia política pública la que detonó un problema que hoy se trata de resolver. Indicó que probablemente, el trabajo a través de los comités seguiría operando, pero la propuesta de integración social diversifica y atenúa de alguna forma el impacto de la sola localización de viviendas vulnerables en zonas periféricas, que es el resultado que se ha dado por la aplicación de la política habitacional tradicional.

Sostuvo que para que las familias vulnerables pudieran disponer de viviendas un mecanismo como el arriendo protegido resultaba de suyo importante. Agregó que muchos países europeos han resuelto el déficit de viviendas mediante arriendo protegido.

**15. Pilar Giménez, Secretaria Ejecutiva del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.** Opinó que este proyecto era un avance concreto pues incorpora explícitamente la integración social y urbana como materia de planificación y plantea herramientas para promoverla. Además dijo que se encontraba en línea con la Política Nacional de Desarrollo Urbano. En parte porque el primer capítulo de la Política es la integración social, y hay una serie de medidas propuestas coherentes con lo que plantea el proyecto de ley.

En tal sentido observó que esta iniciativa entregaba herramientas en cuatro áreas. La primera consiste en fortalecer las ZIU orientadas a incentivar el desarrollo de proyectos de viviendas integradas en zonas de buen estándar urbano y a revitalizar sectores deficitarios mediante inversión pública y el desarrollo de proyectos mixtos.

Acoto que en la actualidad existen zonas de la ciudad que están bien localizadas, como por ejemplo, en Santiago las comunas pericentrales como Quinta Normal, San Miguel o La Cisterna, y en esas áreas cuesta mucho hacer proyectos de vivienda social porque ellas están bajando sus densidades y alturas, incluso, en zonas cercanas al metro. Entonces las ZIU permitirían instalar vivienda social allí, para lo cual el proyecto de ley contempla incentivos normativos y el CNDU propone además que haya incentivos tributarios o vinculados al fondo común municipal.

La segunda faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para supervigilar que los instrumentos de planificación territorial establezca medidas que favorezcan la integración social. Hoy día, los instrumentos de planificación territorial –planes reguladores comunales y

los intercomunales - tienen una tendencia a bloquear la localización de vivienda social a través de las normas urbanísticas, principalmente, de la densidad.

La tercera es que se faculta a los planes reguladores intercomunales para generar ZIU. Recordó que la ley del año 2014 radicó esta facultad exclusivamente en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y considero positivo que se entienda a los instrumentos de planificación intercomunal, que tienen que velar justamente por la coherencia de las ciudades como conjunto.

La cuarta y última herramienta dijo está dada porque esta iniciativa contenía una serie de artículos relacionados con facilitar la oferta de viviendas para arriendo. Indicó que existía consenso transversal en que el programa de arriendo era una potentísima herramienta para combatir la segregación social.

Por otra parte, manifestó las siguientes preocupaciones:

1. Que se generen las ZIU y el sector privado no se interese en construir los proyectos porque los incentivos no son suficientes. Agregó que el proyecto contenía medida que podía resultar contraproducente en el sentido de hacer poco competitivas estas zonas y así a un privado le resultare más conveniente ejecutar proyectos en otros lugares. Indicó que se trata de dos artículos, el primero establece que, una vez que entre a operar la Ley de Aportes al Espacio Público, se le puede pedir al desarrollador privado que haga un aporte al municipio, adicional a los ya conocidos y que deben materializarse en obras de un plan de inversiones, lo que puede ser un desincentivo para que se generen proyectos de integración social. La otra norma dice relación con que la resolución que crea las ZIU puede establecer que los beneficios existentes de conjunto armónico y de fusión predial, no se aplicarán a estas zonas y nuevamente ahí se puede generar un efecto contraproducente que signifique que un desarrollador privado prefiera construir viviendas en otra zona donde pueda acceder a esos beneficios.

2. Se necesita un plazo de vigencia para estas ZIU y sería, manifestó, una forma de ponerle urgencia al desarrollo de proyectos integrados, antes que la zona quede sin los beneficios de normativa urbanística otorgados al crearla.

Pasando a otro tema, expuso en detalle la propuesta de integración social del CNDU, basándose en un documento que resume toda la discusión llevada a cabo durante tres meses en un grupo de trabajo amplio, intersectorial y multidisciplinario, en el cual se revisaron distintas ideas sobre cómo resolver los distintos desafíos que impone la segregación que existe en las ciudades.

Dicho documento genera propuestas en tres áreas: Primero, en las zonas que están consolidadas y en las cuales sería deseable proyectos que incluyan grupos de vivienda para sectores más vulnerables. En este sentido dijo existían tres propuestas específicas. La primera las ZIU; la segunda mediante beneficios tributarios para favorecer la integración, y la tercera son los subsidios especiales. La idea es poner en estas zonas una batería de herramientas para motivar la construcción de viviendas para grupos más vulnerables.

Un segundo grupo de propuestas dijo estaban relacionadas con las zonas segregadas que, al contrario de las primeras, tienen un déficit enorme en materia de servicios, equipamiento, infraestructura o empleo, y se encuentran alejadas de los centros urbanos y más periféricas. Ahí sostuvo existían otras propuestas destinadas a focalizar en esas zonas inversión del Estado para superar los déficit. Una herramienta muy importante que podría aplicarse serán los convenios de programación, para generar inversión multisectorial focalizada.

Finalmente, precisó que existía un tercer grupo de propuestas relacionadas con generar proyectos integrados en todos los sectores de la ciudad y en todo el país.

En esta línea explicó que este proyecto abordaba principalmente dos de ellas, que son las zonas de integración social y las zonas de inversión pública prioritaria.

Dijo entender la inquietud en torno a aquellas viviendas que se siguen construyendo en zonas que no son tan adecuadas, o que ya se construyeron y que están muy deficitarias en cuanto a sus equipamientos. De ahí entonces el otro set de propuestas que tiene por objeto subir el estándar de estas zonas, llevando todos los beneficios de la ciudad a ella. A eso apuntan, sostuvo, las propuestas sobre los convenios de programación y las que contemplan el proyecto de ley para focalizar inversión en zonas deficitarias. Agregó que puede ser que las personas organizadas en comités no puedan acceder a las viviendas construidas en las zonas de integración, pero deben tener claro que van a seguir aplicándose los subsidios ya existentes y que el Minvu se va a preocupar de que el estándar de áreas verdes, servicios y equipamientos mejore, focalizando inversión pública en el entorno en que viven.

Finalmente, indicó que el desafío es avanzar hacia ciudades más integradas, sustentables, con calidad urbanística, identidad y visión de futuro; ciudades más humanas y amables, ricas en diversidad y oportunidades.

**16. Ricardo Tapia, Director del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile.** Manifestó que la integración social y urbana debía relacionarse con múltiples factores entre ellos a una ausencia o limitaciones en los instrumentos de ordenamiento territorial en el sentido de no plasmar una planificación armónica en las ciudades.

Dijo que han existido intentos para una planificación armoniosa de las ciudades y citó como ejemplo que a fines de los años 60 se planteó un plan regulador intercomunal metropolitano en la ciudad de Santiago, que finalmente no se concretó y a partir de ahí indicó que uno de los postulados de la política nacional de desarrollo urbano de 1979 planteó que el suelo no era un recurso escaso sino un recurso infinito y lo sometió a las reglas del mercado. En su opinión dicho planteamiento está en la base de los problemas excediendo esta normativa que se propone relacionado con la integración social urbana.

En esta línea indicó que la iniciativa en estudio obedece a la inexistencia de un acuerdo respecto de los instrumentos de ordenamiento territorial que son los que cautelan el desarrollo sostenido del asentamiento urbano sostenible con integración social y urbana.

Recordó que en Chile entre el 80% y 90% de la población es de carácter urbana, y por lo tanto lo primero que debe hacerse es planificar las ciudades y después ver qué se hace al interior de ellas, y este proyecto no se hace cargo de esa necesidad pues no alude al tema de la ciudad y a su planificación.

Destacó que uno de los factores incidentes en la carencia de una efectiva integración social y urbana es el hecho que el “suelo” y su disponibilidad, se le considera infinito en circunstancia que es un bien o recurso escaso que debe estar destinado a cumplir una función social sin que deba estar sometido a las leyes del mercado.

Indicó que en Holanda se plantea en general que el suelo es público y que aun cuando puedan hacerse negocios este carácter no puede ser sustraído. Enfatizó que si este punto no se corrige en el proyecto la pretendida integración social no se concretaría nunca.

Consideró que este proyecto debería incorporar aspectos como “suelo” que contemple opciones preferentes de compra para el sector público, y el factor energético como una condición primordial para la sostenibilidad de los asentamientos humanos,

fundamentalmente por el recurso agua que ha sido gravemente afectado por el cambio climático.

Asimismo señaló que se debe articular una propuesta para avanzar en la descentralización, en la regionalización y generar instrumentos de ordenamiento territorial para cada región para avanzar en la integración social urbana, pero tomando en consideración la realidad particular de cada región. Como propuesta para estudiar en el derecho comparado mencionó los consorcios urbanísticos madrileños – que se aplica con éxito hace más de 15 años - en que todos los actores han acordados realizar ciudades sustentables y que tiene conectividad y, compartimiento de plusvalías – un suelo rural que pase a ser suelo urbano sube su valor pero el beneficio se lo debe llevar el privado y el Estado -

Finalmente sostuvo que se debía articular esta propuesta con las nuevas condiciones que generará la descentralización/regionalización y sus consecuentes instrumentos de ordenamiento territorial.

**17. Jorge Larenas, académico del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile.** Complementado lo anterior precisó que esta iniciativa hace referencia en términos demasiados generales al punto medular en el sentido de que no hay una definición precisa respecto de lo que se entiende por integración social y urbana. En esta línea dijo que pareciera que se plantea como un antónimo de segregación, lo que reviste un problema técnico importante por cuanto existe evidencia acerca de que la segregación socio espacial no constituye un problema de fondo sino que más bien es un aspecto sintomático de problemas de mayor alcance relacionados con la desigualdad al interior de las ciudades.

Consecuentemente afirmó que el hecho de que existan condiciones o bienes públicos favorables en una zona no garantiza por sí solo que las personas accedan a ellos, por cuanto en muchos casos dependerá de la capacidad de agenciamiento que tengan los individuos, por ejemplo frente a un metro no se puede afirmar que todos podrán acceder a aquél, personas mayores y/o con discapacidades diferentes.

Indicó que poner énfasis en la vivienda de integración social podría poner en riesgo el déficit cuantitativo porque estos programas lo que hacen en la práctica es seleccionar a los “buenos pobres” y a los malos pobres se les excluye.

**18. Pablo Flores, director del Centro de Investigación Social de la Fundación Techo Chile.** Consideró importante realizar un diagnóstico sobre la segregación social en las ciudades pues se evidencia el abandono, por parte del Estado de sectores desprovistos de acceso a servicios públicos. Indicó que vivir en un barrio segregado significa vivir en lugares donde hay una carencia de acceso a infraestructura pública de calidad. En muchos lugares hay escuelas y hospitales, pero lamentablemente la calidad de esos equipamientos es bastante paupérrima. Hay familias a las que les llegó una solución habitacional, pero están a la espera del área verde o de una plaza. Existe un desafío importante al momento de discutir sobre lo que es la integración social y cuáles son los beneficios que ella acarrea. En ese sentido, la integración tiene que ser entendida no solo desde la óptica de la movilidad, es decir, de cómo hacer que haya oportunidades para que las familias puedan optar a vivir en lugares que tienen buen equipamiento público, sino también integrar aquellas zonas que están deterioradas.

Afirmó que en Chile, desde los años noventa se han generado políticas de rehabilitación urbana, de mejoramiento de barrios y de entrega de subsidios para que las familias puedan optar a una vivienda, sin embargo aún ocurren vulneraciones graves de derechos que atenta contra una política de integración en el Chile actual. Explicó que en los barrios donde se concentra mucha población vulnerable existe homogeneidad social y ausencia del Estado, lo que genera bastantes problemáticas, pero al mismo tiempo existen

barrios con poca o inexistente población vulnerable, configurándose en la práctica dos ciudades distintas.

Comentó que Techo Chile realizó un taller con dirigentes vecinales para conocer opiniones sobre la integración social, quienes sostuvieron que no consideran la necesidad de ir a vivir a un sector acomodado económicamente para vivir bien. De ahí que hizo presente la necesidad de promover la diversidad social e invertir en estos sectores, pero al mismo tiempo trabajar la cohesión social en la convivencia imprescindible entre vecinos de un barrio. Esto señaló debe ser una preocupación real que se manifieste en las políticas para avanzar en la construcción de una sociedad más justa en que convivan seres humanos diversos.

Indicó que la Fundación elaboró un documento con cinco propuestas concretas de integración social, que se hizo llegar al Ministro de Vivienda. Estas medidas – que tienen como objetivo promover el desarrollo de ciudades integradas en el país- , fueron creadas por una comisión de 16 expertos en materias de políticas públicas urbanas, en dos meses de trabajo.

El contenido de estas propuestas fue:

1. Establecer Zonas de Integración Social definidas por el Estado, donde existan incentivos y cuotas para proyectos de integración urbana. Este punto se hace cargo el proyecto, no obstante indicó que deberían ser los gobiernos regionales quienes las establecieran y no el Ministerio de Vivienda, sobre todo, por la discusión que han tenido en el Concejo Nacional de Desarrollo Urbano sobre la necesidad de descentralizar la política pública. Asimismo indicó que aun cuando la iniciativa establece que esas zonas de integración social puedan tener incentivos de constructibilidad, ser necesario una focalización en el 40% más vulnerable del país.

2. Fortalecer el rol del Estado en la regulación, adquisición y utilización del suelo con fines de interés público, lo que redundaría en una política que determine la función social del suelo, es decir, todas las plusvalías que se generan mediante inversión pública, otorgue al el Estado preferencia para adquirir esos terrenos y esa reserva de suelo pueda ser utilizada para generar proyectos de vivienda, cuestión que en el proyecto está enfocada en los terrenos Serviu.

3. Configurar un sistema de financiamiento que potencie el desarrollo de las comunas que avancen en la integración de sus barrios. Opinó que no sólo resultaba importante promover e incentivar la proximidad de grupos sociales distintos, sino que era fundamental contar con herramientas para impulsar y mejorar las zonas que se encuentran más deterioradas en nuestras ciudades.

4. Entregar facultados a gobiernos regionales para tomar definiciones de regulación y planificación urbana a escala intercomunal y metropolitana.

5. Generar planes de inversión pública prioritaria para zonas de integración, garantizando acceso a estándares urbanos de alto nivel. Preciso que no solo era importante incorporar viviendas sociales con buena accesibilidad y atributos urbanos, sino que también un financiamiento sostenido y comprometido, es decir contar con políticas de regeneración urbana como las que existen en otros países, que duran 10 o 15 años, y que son coordinadas con distintos ministerios, de tal suerte de avanzar, sobre todo, en los barrios más segregados.

Opinó que no era excluyente pensar en políticas de integración con miras a revitalizar y fortalecer zonas de inversión pública en sectores segregados y aprovechar las

plusvalías que hay en sectores bien consolidados. En ese sentido, las propuestas de Techo Chile avanzan en ambas direcciones, como se explicó.

Respecto a la temática del arriendo, calificó de grave que actualmente en Chile 146 mil familias gasten casi la mitad de sus ingresos en arriendo, cuando según datos de la OCDE una familia promedio en arriendo debería gastar aproximadamente 20% de sus ingresos. Esto ha generado que existan familias chilenas que vivan en la manifestación más dura de la exclusión como es habitar en campamentos o de allegados.

En este sentido consideró importante generar políticas de arriendo y se permita que las organizaciones sin fines de lucro sean incluidas entre quienes administren conjuntos de vivienda integrada, para lograr que mejore la calidad de vida de las familias en el mismo sector. Esta posibilidad las ha consagrado por más de 40 años países como Dinamarca o Alemania.

En lo atinente a la participación ciudadana y los mecanismos de gobernanza respecto de quién define las zonas, opinó que había que hacer un trabajo previo consistente en resolver las problemáticas existente en torno a la discusión barrial y la densidad frente a una política de depredación del mercado inmobiliario, como por ejemplo, ha ocurrido en la comuna de Estación Central.

**19. Sergio Bravo, coordinador de investigación aplicada de la Fundación Techo Chile.** Complementó lo anterior agregando que la Fundación ha propuesto la ley de Barrios 20/60, es decir siguiendo la línea del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, se pretende que cada unidad vecinal de las ciudades de Chile acoja entre el 20% y 60% de población vulnerable (catalogada como los dos primeros quintiles de mayor vulnerabilidad social). Sostuvo que para lograr una verdadera integración social los barrios debían ser representativos de la composición de la sociedad chilena, y si existe 40% de población vulnerable, lo lógico es que dicha población esté repartida más o menos equitativamente en los distintos barrios. En consecuencia, aceptando un grado de flexibilidad, ningún barrio debiera tener menos del 20% de población vulnerable ni tampoco más del 60%.

Consecuentemente con ello dijo necesario complementar dos tipos de estrategias. Por un lado, los barrios bajo el 20% de población vulnerable debían recibir mayor cantidad de viviendas sociales destinadas a esta población. Lo que no sucede principalmente porque la alta calidad de vida y la escasez de suelo en estos barrios elevan los precios de los inmuebles a un nivel inalcanzable para este tipo de viviendas. Por otro lado, de forma complementaria, los barrios por sobre el 60% de población vulnerable debían atraer viviendas de más altos costos donde habite población de mayores ingresos, lo que tampoco sucede porque debido a la alta correlación entre la concentración de población vulnerable y la baja calidad de los servicios y equipamiento urbano, produce una peor calidad de vida.

Todo esto sostuvo ha ido segregando el territorio de nuestras ciudades fundamentalmente por las diferencias en el poder adquisitivo. El problema es que estas diferencias conllevan a diferencias brutales en la calidad de vida a la que accedemos - incluyendo la esperanza de vida- y erosionan las confianzas sociales aumentando también los niveles de conflictividad.

Hizo las siguientes observaciones al proyecto de ley:

1. Con respecto a las ZIU manifestó estar en desacuerdo con la forma como se establecen pues podrían afectar a los vecinos que habitan esos barrios. El proyecto le da prioridad al futuro Ministerio de Ciudad y Vivienda para decretar las ZIU con consulta a las municipalidades, Techo Chile considera que el actor principal dentro de esta política debería

ser un gobierno regional de escala metropolitana, pues ellos tienen que articular toda esta intervención.

2. Sobre las cuotas de vivienda social se plantean que sean siempre voluntarias y sin mínimos ni máximos establecidos. En tal sentido, consideró insuficiente dejar en manos de la voluntad de los privados realizar estas intervenciones en materia de integración social pues deberían quedar en la ley el establecimiento de cuotas obligatorias de vivienda social en ciertas zonas específicas que cumplan con los estándares urbanos que se proponen. Asimismo planteó la conveniencia de determinar rangos de vivienda social a ser ocupada por la población beneficiaria y focalizar toda esta intervención en el tramo más vulnerable de la población.

3. Respecto a la inversión en zonas prioritarias, advirtió que la iniciativa propone la revitalización de barrios segregados y precarios a través de cambios de uso de suelo mixto. Sin embargo, ello resulta insuficiente, pues requiere una intervención sostenida en el tiempo e intersectorial. Esto quiere decir que se necesita comprometer financiamiento plurianual para proyectos que tengan un real impacto en los territorios y, especialmente, en las zonas deterioradas. En ese sentido –y esta preocupación quizás escapa a este proyecto de ley–, las ZIU tienen que ir también acompañadas en otros sectores por zonas de inversión prioritaria para elevar los estándares y generar integración en barrios que sufren abandono, que están mal conectados y todos esos factores que la segregación manifiesta.

4. Frente al modelo de concesión a privados de viviendas asequibles para arriendo construidas en suelos existentes de los Serviu, sin que se genere un sistema de monitoreo e información sobre los suelos públicos de los que se dispone., con el fin de generar intervenciones potentes con respecto a las dinámicas de suelo en términos de regulación, adquisición, y compra de suelo.

Finalmente indicó que esta propuesta resulta muy vertical, en el sentido de que el Minvu se impone con sus decisiones sobre los gobiernos regionales, los municipios y cualquier actor de la sociedad civil y, en ese sentido, la propuesta 20/60 de Techo pone el papel principal en el gobierno regional y en los servicios de desarrollo urbano o nuevas divisiones que tengan los gobiernos regionales, pues son quienes pueden realizar diagnósticos precisos y contextuales de la realidad de los territorios.

Eso permitiría considerar levantamientos que requieren de amplia participación ciudadana y amplia validación de las mismas comunidades. Al mismo tiempo, revisando la experiencia internacional, podemos hablar de distintos mecanismos (para esto). En particular, cita el expositor el caso de California, donde existe un consejo en el que hay representantes de las gobernaciones, de los condados y de distintas organizaciones de la sociedad civil, y también de las alcaldías, donde todos se ponen de acuerdo; porque si esto simplemente lo sometemos a validaciones internas de los barrios es muy difícil que la gente acepte la integración social en el sentido de que vayan pobres o que vengan ricos. En cambio, si esto lo vemos desde una perspectiva más de ciudad, que simplemente del barrio cerrado, hay una amplia ventaja en pro de la integración.

**20. Ivo Gasic, académico del Departamento de Geografía de la Universidad Alberto Hurtado.** Sintetizó el objeto del proyecto de ley, indicando que modifica, en primer lugar, a la ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, cambiando el nombre del MINVU y define la integración social urbana como criterio general a regir en todo el ordenamiento jurídico de competencia de este Ministerio. En particular las facultades para promover la integración social urbana en programas habitacionales, políticas de suelo e instrumentos de planificación territorial. En el caso del decreto ley 1.305, que fija las facultades y atribuciones de los organismos regionales del MINVU, se modifica dotando a los Serviu de la facultad de otorgar concesiones (con opción de hipoteca sobre las mismas) en aquellos terrenos de su dominio que quieran ser dispuestos a la ejecución de un proyecto

habitacional de integración en modalidad de arriendo. Bajo este esquema, el SERVIU dispone del terreno y la concesionaria desarrolla el proyecto de integración social urbana, obteniendo las rentas derivadas del arriendo de las viviendas durante un plazo definido. Tras este plazo el inmueble vuelve a quedar a libre disposición del SERVIU. En el decreto con fuerza de ley 458, que fija las disposiciones generales en materia de Urbanismo y Construcciones, se crea la figura de las Zonas de Integración Urbana y además se establecen las condiciones para la "Movilidad Habitacional" de los beneficiarios de proyectos habitacionales en estas zonas. Las ZIU son propuestas por las Seremi y por la División de Desarrollo Urbano, sea de oficio o por iniciativa de una municipalidad o de un privado. Cualquiera sea el caso, debe consultarse al municipio y luego reenviar al MINCIV, quien aprobaría las Zonas. También éstas pueden incluirse dentro de los planes reguladores intercomunales. Las Zonas deben ser definidas a partir de un nivel de suficiencia en indicadores y estándares de desarrollo urbano y en caso de ser deficitarias respecto de éstos, deben establecer un programa de inversión para cubrir el déficit. Estas inversiones serán realizadas por el gestor inmobiliario privado, a cambio de incentivos y beneficios normativos.

Sobre los fundamentos y orientaciones de política pública, explicó que la integración se entiende por una lado como la forma de reducir la segregación, entendida esta como la distancia física espacial entre los grupos sociales dentro una sociedad -que en el caso chileno se trata de cuán lejos o cuán cerca están los pobres de los ricos- y por otra como una manera de revertir la exclusión y la falta de acceso de la población a determinados servicios públicos, lo que en el proyecto en estudio se denominan bienes públicos urbanos. Sin embargo el proyecto no contiene un concepto claro de integración. En su opinión las Políticas Públicas deben orientarse a revertir la exclusión y el proyecto pareciera que se ocupa más de la segregación. Imputar a ella los problemas estructurales de las ciudades equivale a aprobar la "hipótesis de efectos de barrio", es decir, que dichos problemas de origen en la falta de interacciones entre segmentos diversos de población. Entonces ¿debemos fomentar que los pobres vivan cerca de los ricos? ¿En eso consiste la orientación de la política pública? ¿Los ricos proveen externalidades? ¿De qué tipo? todas esas preguntas quedan sin responder en este proyecto de ley, que pareciera más bien fundado en ciertas buenas intenciones que en una intención real de mejorar la calidad de vida de la población y fortalecer un estado capaz de construir una ciudad para todos.

Sostuvo que si el concepto de integración social urbana se relaciona con el fenómeno de la exclusión urbana, la situación cambia y en ese caso las políticas públicas deberían apuntar a que el Estado provea a toda la población de bienes públicos garantizando accesibilidad espacial y acceso, además de estándares urbanos claros. Señaló estar de acuerdo con que el proyecto hable de estándares urbanos aplicables a todo el territorio nacional, los cuales se desprenderán del sistema de indicadores y estándares de desarrollo urbano pues ello podría asegurar la calidad de los bienes públicos urbanos. Reitero que los habitantes de barrios pobres no necesitan vivir con otros grupos sociales -particularmente los más ricos, según criterios actuales de integración- sino fortalecer la presencia del Estado con bienes públicos urbanos de calidad, orientados a superar la exclusión social urbana.

Por otra parte, indicó que sobre el tema de las concesiones en terrenos SERVIU, se señala que un objetivo indirecto de estas operaciones sería capturar las plusvalías derivadas del desarrollo inmobiliario integrado. Sería adecuado no insinuar ese tipo de efectos indirectos dado que desvía el foco de la propuesta y confunde su objeto con otras iniciativas actualmente en discusión en Chile relativas a instrumentos base-suelo de financiamiento urbano. El asunto de la captura de plusvalía es un tema de alta relevancia y discusión actualmente entre urbanistas y economistas en Chile y otros países, y es un despropósito plantear que la concesión de suelo público o fiscal constituye un instrumento de captura de plusvalía. Efectivamente permite que la valorización del suelo y de las mejoras no sea objeto de negocio para privados, pero eso no implica un efecto recaudatorio ni tampoco puede formularse como un instrumento de captura o recuperación de las plusvalías.

Manifestó que le resultaba llamativo que no se contemplen instrumentos de gestión de suelo urbano (que para efectos de este proyecto sería: control del mercado del suelo con objeto de integración), siendo que este tema es uno de los principales problemas en Chile. Es decir, ¿cómo se define el precio del suelo en una Zona de Integración (cuando no se opera por concesión)? ¿No será más conveniente establecer una política de suelo antes que entregar incentivos normativos? Si el problema es que los desarrolladores no logran una rentabilidad media o normal esperada de las inversiones, ¿no es preferible hacer una gestión del suelo para sus operaciones en vez de entregar incentivos? Opinó que se debía apuntar a discutir la necesidad de crear un sistema integrado de suelos públicos urbanos que implica utilización de suelo público o fiscal pero también mecanismos de compra prioritaria y un sistema de adquisición de suelo para proyectos de interés social.

Tampoco se declara la relación que existiría entre la composición de un mix social, asumiendo que esto es lo que se quiere hacer, es decir, porcentajes de vivienda para cada uno de los segmentos, y los incentivos normativos que se les entregarían a los promotores inmobiliarios. Tal como está redactado es factible que con 5% de vivienda social, o vivienda sin deuda, o con ahorro de la familia más subsidio, se apliquen incentivos normativos, lo cual deformaría la ley en trámite al punto de convertirse en un instrumento de activación de inversión privada. Le parece muy importante aclarar cuáles son efectivamente los incentivos normativos que se otorgan y qué relación guardan con la proporción de vivienda de interés social que se va a incluir en cada uno de los proyectos.

De la misma forma, tampoco hay precisión entre la relación entre los incentivos que se ofrecen a los desarrolladores inmobiliarios y los aportes privados en lo que se denomina “zonas deficitarias”. El proyecto dice que se van a instalar zonas de integración social en áreas que estén bien provistas de bienes públicos urbanos y en áreas deficitarias y en estas no se determina el aporte ni su relación con el incentivo que se va a entregar al privado. No se distingue el tipo de incentivo normativo que se entregará más allá de su relación con el mix social o con los aportes en áreas deficitarias. Reconoce que una ley puede irse precisando con reglamentos de inferior jerarquía, pero resulta peligroso dejarla así de amplia.

Hablar de un incentivo a la integración implica entregar beneficios para que la inversión mantenga su rentabilidad a pesar de incorporar segmentos de vivienda social. Esto puede ser plausible en proyectos que estén ubicados en áreas donde el mercado del suelo excluye. Pero en el caso de las zonas de integración social, donde se obliga que los proyectos incorporen vivienda social, ¿no debiese bajar el precio del suelo que es el que generalmente hace inviable la vivienda social en las áreas bien localizadas? Teóricamente el precio del suelo se forma a partir de un valor residual que arroja el cálculo del desarrollador inmobiliario según sus ventas, manteniendo fijos los costos de construcción, por lo que si el precio de las viviendas es menor en dichas zonas se debiese generar una presión a la baja en el precio. Aún si esto no fuese así, como puede ocurrir en zonas en que el “suelo disponible” esté generando rentas o usos efectivos, ¿por qué no se proponen “instrumentos de gestión de suelo” para abordar estos casos?

Finalmente concluyó que es necesario una política urbana basada en la provisión de bienes públicos urbanos que garanticen acceso con un nivel de suficiencia en indicadores y estándares de desarrollo urbano, pero para ello, indicó es necesario que se defina un concepto de integración que incluya la equidad urbana. De esta forma, la existencia de un “mix social” es prescindible, aun cuando pueda representar casos virtuosos de política pública según sea el caso. Lo relevante es que la provisión generalizada de bienes públicos sea efectiva; y por ende la pregunta es cómo se financia. Aquí es sustantivo tomar en serio los instrumentos de captura de plusvalía, los ajustes al impuesto territorial, así como discutir sobre financiamiento municipal, propendiendo a una mayor recaudación y mayor equidad

entre comunas. Si bien eso no está en los propósitos de este proyecto, no es posible avanzar.

El señor **Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, respeto a la crítica de entregarle al Ministerio la facultad de determinar las ZIU, contestó que el año 2014 la ley N° 20.741 facultó al Minvu para establecer beneficios de norma urbanística en lugares determinados. No obstante el Ejecutivo ha entendido que para avanzar también deben también los planos reguladores intercomunales los que puedan crearlas, y eso implica darle la atribución al gobierno regional.

Sobre las cuotas de vivienda social, aseveró que ellas no serán siempre voluntarias y sin mínimo ni máximo establecido, ya que quien quiera acceder a los beneficios normativos de una zona deberá cumplir ciertas obligaciones, entre las cuales estará la inclusión de un porcentaje de viviendas sociales que será establecido en la resolución que apruebe cada zona en función de las particularidades que presente el sector en que ellas se emplacen.

Precisó que cuando en el proyecto de ley se refiere a avanzar hacia ZIU no se refiere sólo a las que cuenten con indicadores y estándares adecuados para llevar a ellas la mayor cantidad posible de población vulnerable para aprovechar un potencial urbano que no está adecuadamente recogido en un instrumento de planificación territorial y, por lo mismo, insuficientemente utilizado, sino también avanzar hacia zonas con indicadores deficitarios, el articulado asocia estas precisamente a que exista una inversión pública relevante en el sector. No dice que se puedan crear estas zonas en cualquier lugar que se considere deficitario. En efecto, el artículo 83 propuesto señala que estas zonas corresponden a sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano en los que se busca incentivar el desarrollo de proyectos de vivienda integrada, o bien, a sectores con indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano deficitarios, que podrían ser revitalizados "en atención a ciertas inversiones públicas" como la construcción de una línea de ferrocarril urbano u otras que tengan por objeto la materialización de bienes públicos urbanos. Esta inversión pública buscaría impulsar en tales zonas deficitarias el desarrollo de proyectos de vivienda integrada, como también el desarrollo de proyectos de usos mixtos "que permitan el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos por quienes habitan estos sectores y por quienes los habitarán en el futuro".

En torno a las críticas sobre la concesión en arriendo y si el Estado tiene suelo disponible para hacer una política efectiva, puntualiza que Serviu tiene terrenos interesantes, pero aclara que el propósito de construir en ellos viviendas para arriendo no significa que todos esos terrenos vayan a ser ocupados con ese fin. Hay terrenos Serviu que tienen que seguir siendo destinados al programa para hogares vulnerables. Lo que ocurre es que los terrenos bien localizados tienen un valor monetario importante y que el Serviu debe aprovechar de la mejor manera posible. Si eso es captura de plusvalía o no, puede ser discutible, pero en el fondo hay que reconocer que hay una valorización de ese activo (debido a su localización y a la inversión pública y privada registrada en su entorno), que el Serviu capturaría en el sentido de (aprovechar) el costo alternativo del terreno optando por destinarlo a arriendo –y mantenerlo en su poder, beneficiando a una mayor cantidad de familias vía subsidio de arriendo– en lugar de destinarlo a soluciones en dominio, en cuyo caso las pocas familias adquirentes son las que capturarían dicha plusvalía.

Acerca de si hay o no una política de suelo asociada al denominado arriendo protegido, reconoce que el Minvu tiene atribuciones bastante interesantes en cuanto a la adquisición de terrenos, ya que puede comprar o expropiar (sujeto a disponibilidad presupuestaria), y la idea no es quedarse solo con el suelo que actualmente tiene, sino estar siempre adquiriendo más. Ahora, el proyecto no dice que el Estado vaya a adquirir suelo para algo específico ni tampoco contempla otras herramientas más potentes y directas para

desarrollar políticas de suelo utilizadas en la legislación comparada, pero se puede seguir conversando al respecto. Pero, ¿es la zona de integración una política de suelo? Si vemos el valor del suelo como la posibilidad de que Serviú compre terreno para destinarlo a soluciones en dominio para hogares vulnerables, sí lo es.

En ese sentido preguntó ¿qué permite la zona y por qué se puede entender como una política que impacta en el mercado suelo?, y se respondió que había que considerar que un este terreno bien localizado, aún sin la zona de integración, eventualmente se desarrollaría igual, con las normas que le permita el plan regulador, y como estas pueden ser muy restrictivas y disponer un bajo coeficiente de constructibilidad, los pocos metros cuadrados que se construyan se venderían al precio que el mercado fije en atención a su emplazamiento y por ende se vendería a personas no beneficiarias de subsidio. En cambio, sostuvo que si se fijaba una ZIS otorgándole ciertos beneficios normativos como construir más a cambio de destinar un determinado porcentaje a viviendas con subsidio, se estará facilitando acceder a soluciones en dominio en un suelo bien emplazado. En ese sentido precisó que también podría considerarse una política de suelo el hecho de otorgar beneficios normativos y condicionarlos a una política pública.

El señor **Ivo Gasic**, planteó respecto a la captura de plusvalía, que es el mayor valor que experimentan las propiedades cuando se ejecuta una inversión pública sobre el espacio, la necesidad de distinguir los impuestos territoriales del instrumento de captura de plusvalía, que está hecho para que el privado entregue una parte de la ganancia que obtiene dentro de una actividad lucrativa, que no se corresponde con las inversiones que él ha hecho sobre su propiedad. Tal diferencia sostuvo no se vislumbraba en esta iniciativa de ley.

Indicó que en los terrenos Serviú no hay captura de plusvalía porque no hay ninguna enajenación de parte del dueño. Lo único que hay es que, después del contrato de arriendo, se valoriza el activo. Una cosa es la captura de plusvalía sobre la inversión externa al terreno, que es lo que se entiende como una plusvalía asociada al suelo, y otra cosa son las mejoras y la edificación que se hace en el inmueble, que es lo que podría eventualmente aumentar, aunque después igual habría una depreciación.

**21. Daniel Sepúlveda, integrante de la Comisión de Hábitat y Vivienda del Colegio de Arquitecto.** Manifestó que este proyecto propone en lo sustantivo, incentivar la construcción de viviendas destinadas al arriendo y a la integración social, flexibilizando ciertas normas del plan regulador.

En relación a ello afirmó que la flexibilidad que se plantea en los planes reguladores, era un tema de sumo cuidado, pues estos instrumentos fueron decisiones válidamente tomadas por la comunidad local y podrían verse gravemente vulnerados.

En ese sentido consideró de suma importancia analizar las normas precisas del plan regulador que podrían ser modificadas y sus características, pues insistió en que éstos son instrumentos de rango local, de derecho público y por lo tanto regido por la LGUC.

**22. José Luis Sepúlveda, integrante de la Comisión de Hábitat y Vivienda del Colegio de Arquitecto.** Comenzó su exposición señalando que la composición del déficit habitacional cuantitativo que son las viviendas nuevas que faltan en el país, constituye un problema central en Chile, según los datos de la última CASEN.

Explicó que los programas de los decretos supremos N°s 19 y 116, particularmente el primero establece un programa masivo e importante de Integración social y territorial que busca ampliar la oferta de viviendas con subsidio en ciudades con mayor déficit y demanda habitacional, a través de proyectos que incorporen familias vulnerables y de sectores medios en barrios bien localizados y cercanos a servicios, siendo el primer programa masivo de integración social que ha tenido el Estado de Chile a través del

Ministerio vivienda y el segundo, es un programa extraordinario, cuyo objetivo es contribuir a la reactivación económica del país mediante el fomento del mercado inmobiliario, mientras impulsa la integración social y amplía la oferta habitacional para que familias de diferentes realidades socioeconómicas puedan acceder a una vivienda.

Afirmó que en materia política, hay una aceptación importante en el país con respecto a la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano, la cual representa un conceso de todos los actores representada por todas las visiones políticas, técnicas, quienes han propuesto que se debe valorar la función social, es decir terrenos bien localizados para favorecer la integración social urbana, lo anterior significa la conveniencia para la sociedad chilena en función de múltiples visiones, que aquellos terrenos que estén bien localizados regularmente en los centros de la ciudad o en zonas urbanas, puedan generar las condiciones para tener lugares donde familias de distintos ingresos socioeconómicos puedan vivir.

Explicó que una de las cosas más costosas de una inmobiliaria es conseguir suelos bien localizados. Estos suelos se los estaríamos entregando a las inmobiliarias para que ellos construyan, inviertan, pidan préstamos en el banco y puedan explotar comercialmente eso, ya sea haciendo un supermercado, un cine, lo que sea, mientras a cambio nos dan un porcentaje que la ley no define. Así da la idea que el proyecto desconoce la función social del suelo y más bien apunta a la lógica del negocio

Un dato importante a resaltar en este debate sostuvo era que según el Censo del año 2017, existe un déficit de vivienda expresado en casi 400 mil hogares sin vivienda. Complementario a este dato, el mismo censo arrojó que existen 665 mil 608 viviendas sin hogar en Chile, es decir, sí hay un stock de viviendas, pero la gente no puede acceder a ella.

La segunda arista tiene que ver con la planificación de la ciudad, dado que las inmobiliarias no estarían reguladas en las características de las viviendas sociales y además podrían vulnerar normativas que protegen, por ejemplo, a los barrios patrimoniales. Así se les exige a las inmobiliarias construir vivienda accesibles, que el estado pueda pagar esa vivienda, a cambio de que pueda vulnerar cualquier norma urbanística de los planes reguladores comunales. A nivel central se decide que en una zona patrimonial esta inmobiliaria pueda construir cinco pisos más de altura en una zona de tres pisos.

Finalmente indicó que rechaza la propuesta de cambiar el nombre al Ministerio de Vivienda por el de Ministerio de Urbanismo y Vivienda porque la propuesta no se haría cargo de las zonas rurales que exceden a la ciudad, pero también porque no generan un impacto positivo en el proyecto propuesto.

Sostuvo que el Estado cuenta con mecanismos para gestionar el suelo urbano con fines de integración social, sin embargo su utilización ha sido escasa y poco efectiva, principalmente por la falta de una política de adquisición financiada y de mecanismos administrativos expeditos en tal sentido. Agregó que el Estado dispone de pocos terrenos urbanizados o urbanizables razonablemente, la mayor parte de ellos, además, fuera de norma.

Consideró que no era sostenible mantener un ritmo adecuado de compra de terrenos para el Estado con las actuales reglas de compras de ellos y pasarlos a propiedad privada para construir viviendas destinadas a sectores vulnerables (déficit 500.000 viviendas, 80 viviendas/ha, 6.500 ha urbanizadas)

Concluyó que las normas a flexibilizar debieran estar acotadas en esta misma iniciativa sin que queden entregadas con 100% de apertura a autoridades administrativas. Agregó que no tenía clara la necesidad jurídica de esta norma cuando los Serviu cuentan

con amplias facultades para construir, arrendar, entregar en explotación terrenos y construcciones.

Finalmente indicó que era necesario contar con mecanismos excepcionales para modificar un instrumento de planificación territorial frente a proyectos excepcionales con un claro beneficio público. Pero ello debe ser normado explícitamente y haciéndose cargo de los eventuales impactos.

El señor **Gonzalo Gazitúa, asesor Ministerio de la Vivienda y Urbanismo**, explicó que el tema de la planificación territorial está regulado en Chile, y que este proyecto intenta con las normas existentes incentivar la integración social, siendo su objeto no solamente el D.S N°19/ D.S N°116, sino que toda la normativa urbana. Asimismo agregó que esta iniciativa no sólo consiste en entregar viviendas para su dominio sino que también constitutivas de arriendo.

En cuanto a la descentralización sostuvo que el proyecto intentaba mejorar la normativa existente, a través de la ampliación de las facultades de los gobiernos regionales en los planes reguladores comunales, y si bien aunque existen poblaciones segregadas la primicia es “llevar la ciudad a las personas”, que ya se encuentran instaladas para mejorarle a estas familias acceso a múltiples beneficios, tales como conectividad, servicios básicos, entre otros.

\*\*\*\*\*

El diputado **Calisto** manifestó su acuerdo con el proyecto pues permite iniciar un debate en pos de la integración social y porque es una oportunidad para corregir la forma actual en que estamos como sociedad concibiendo las ciudades, sin embargo manifestó preocupación en relación con la concesión de terrenos a privados pues indicó no puede quedar todo entregado a las reglas del mercado por ello, dijo es importante precisar los mecanismos mediante los que se determinará la integración.

El diputado **Norambuena** enfatizó la necesidad de viviendas sociales en el país y en razón de ello valoró el trabajo del Gobierno en la presentación de esta iniciativa que pone en la discusión, además, el tema de la integración social y urbana. Sin embargo manifestó tener aprensiones en cuanto a la participación de las comunidades locales en el proceso de integración.

El diputado **Espinoza** manifestó no estar en contra de la integración social, pues es fundamental contar con ciudades más integradas, sustentables y con calidad urbanística, no obstante, dijo que de esta iniciativa le surgían dudas importantes respecto a la materialización de los mecanismos de integración. Agregó que cuando el proyecto le entrega atribuciones directas a un seremi o a un gobierno regional, para determinar ZIU pueda darse en la práctica que cualquier autoridad puede torcer lo que fue una lucha en un territorio.

El diputado **Winter**, manifestó estar de acuerdo con la necesidad de que exista una integración social, sin embargo precisó tener diferencias en cuanto a la forma en que el contenido de esta iniciativa la lleva a cabo. Así manifestó estar de acuerdo con la fragmentación administrativa existente en el país, pero no con la forma como se concibe la participación ciudadana.

Al respecto sostuvo que cualquier cosa que signifique beneficio normativo tiene que ser con consulta vinculante a quien establece las normas, que en este caso es el municipio o el gobierno regional a través de los planes intercomunales.

Reflexionó que cuando se habla de vivienda pública también podría ser administrada con el gobierno central, pero no en término de propiedad, sino en términos de regular el déficit y el mercado porque el mercado es también el que produce el déficit.

Sugirió la generación de instancias en vivienda pública en las zonas con buena conexión con la posibilidad de que sean corporaciones municipales las que administran, o cooperativas de viviendas.

\*\*\*\*\*

Cerrado el debate la Comisión, luego de escuchar las diversas exposiciones y de discutir en general la iniciativa, coincidió por **mayoría de votos** con los objetivos de esta iniciativa y en atención a ello, la idea de legislar fue aprobada por 8 votos a favor, 2 votos en contra y 3 abstenciones. Por la afirmativa se pronunciaron los diputados Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Diego Paulsen, Alejandro Santana y Osvaldo Urrutia. En contra lo hicieron los diputados Natalia Castillo y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvieron los diputados Fidel Espinoza, Rodrigo González y Guillermo Teillier.

\*\*\*\*\*

### c) **Discusión y votación particular.**

Durante la discusión artículo por artículo, la Comisión llegó a los siguientes acuerdos:

#### **Artículo 1**

Incorpora modificaciones en la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, como pasa a examinarse:

##### **N° 1**

Reemplaza, en la denominación de la referida ley, la expresión “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo”, por “Ministerio de Ciudad y Vivienda”.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E. el Presidente de la República para reemplazar la expresión “Ministerio de Ciudad y Vivienda”, por “Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio”.

2) Del Diputado Winter para reemplazar la expresión “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo”, por “Ministerio de la Vivienda y la Ciudad”.

3) Del Diputado Winter para reemplazar por “Ministerio de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial”.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que el numeral original obedecía a la necesidad de relevar la importancia del desarrollo de las ciudades en la denominación del Ministerio competente en materia de vivienda y urbanismo, dotándolo de facultades relacionadas con la integración social y urbana. Las ciudades no se construyen únicamente mediante viviendas; éstas requieren de una referencia espacial, de un lugar físico en el cual asentarse, en el que la población pueda encontrar espacios para el desarrollo de diversas actividades, tanto productivas como de esparcimiento.

En ese contexto, el proyecto de ley ingresado por el Ejecutivo buscaba dar mayor énfasis a la gestión ministerial en materia de urbanismo, cambiando su denominación por “Ministerio de Ciudad y Vivienda”. Sin embargo, atendido que el Ministerio también mantendría funciones relevantes relacionadas con la habitabilidad rural, el desarrollo de pueblos y pequeñas localidades y el ordenamiento territorial, y a sugerencia de los

parlamentarios la indicación sustitutiva propone el cambio de nombre al Ministerio por “de la Ciudad, Vivienda y Territorio”, acorde también a la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT), creada recientemente, y que surge de la ley de descentralización y elección de gobernadores.

Los autores de las indicaciones signadas con los números 2) y 3) las retiraron.

Sometida a votación la indicación presentada por el Ejecutivo en conjunto con el encabezado del artículo 1, fue aprobada por **unanimidad** (10 votos), con los votos de los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera, Paulsen y Winter, por el mismo quórum se tuvo por rechazado el numeral 1 del artículo 1 del texto original.

## N° 2

Efectúa adecuaciones formales de tipo formal, producto del cambio de nominación del Ministerio, en todos los artículos de la ley que correspondan.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E. el Presidente de la República para reemplazar el numeral 2) por el siguiente:

“2. Sustitúyese en todo el articulado de la ley, la denominación “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo” o “Ministerio de Vivienda y Urbanismo” por “Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio”; la denominación “Ministro de la Vivienda y Urbanismo” o “Ministro de Vivienda y Urbanismo” por “Ministro de Ciudad, Vivienda y Territorio”; y la denominación “Subsecretario de la Vivienda y Urbanismo” o “Subsecretario de Vivienda y Urbanismo” por “Subsecretario de Ciudad, Vivienda y Territorio”.

2) Del diputado Jarpa para sustituir en todo el articulado de la ley, la denominación “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo” por “Ministerio de Ciudad, Vivienda, Planificación Urbana y Rural”; la denominación “Ministro de la Vivienda y Urbanismo” por “Ministro de Ciudad, Vivienda, planificación urbana y rural”; y la denominación “Subsecretario de la Vivienda y Urbanismo” por “Subsecretario de Ciudad, Vivienda, planificación urbana y rural”.

3) De los diputados Castillo y Winter para sustituir en todo el articulado “Ministerio de la Vivienda y Urbanismo” por “Ministerio de la Vivienda y la Ciudad”; la denominación “Ministro de la Vivienda y Urbanismo” por “Ministro de la Vivienda y la Ciudad”; y “Subsecretario de la Vivienda y Urbanismo” por “Subsecretario de la Vivienda y la Ciudad”.

4) Del diputado Winter para sustituir “Ministerio de la Vivienda y la Ciudad” por “Ministerio de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial”; la denominación “Ministro de la Vivienda y la Ciudad” por “Ministro de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial”; y la denominación “Subsecretario de la Vivienda y la Ciudad” por “Subsecretario de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial”.

En atención a lo explicado y aprobado en el numeral anterior, los autores de las indicaciones identificados con los números 2), 3) y 4) las retiraron.

Sometida a votación la indicación presentada por el Ejecutivo fue aprobada por **unanimidad** (10 votos), con los votos de los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera, Paulsen y Winter, por el mismo quórum se tuvo por rechazado el numeral 2 del artículo 1 del texto original.

### N° 3

Intercala en el artículo 2 tres numerales que dotan de nuevas atribuciones al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo relacionadas con la integración social y urbana.

- El **numeral 15** le permite implementar políticas y programas habitacionales que fomenten el emplazamiento de viviendas objeto de subsidios en sectores con adecuados estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.

- El **numeral 16** le autoriza llevar a cabo políticas de suelo que incentiven proyectos habitacionales de integración social y urbana, mediante beneficios de norma urbanística.

- El **numeral 17** le faculta para resguardar que los instrumentos de planificación territorial incentiven proyectos habitacionales de integración social y urbana.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que esta modificación legal busca otorgarle nuevas facultades al mencionado Ministerio, que le permitan profundizar en el estudio, análisis y generación de nuevas medidas, proyectos, instrumentos, mecanismos y/o normativas que den respuesta a los siempre candentes problemas relacionados con el desarrollo de las ciudades.

Se acordó tratar y votar los numerales 15, 16 y 17 por separado.

### Numeral 15

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el numeral 3 del artículo 1° por el siguiente:

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

2) De los diputados Calisto y Jarpa para reemplazar el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), por el siguiente:

“15°.- Implementar políticas y programas habitacionales que promuevan e induzcan a la integración social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas, objeto de subsidio, o de arriendo, o uso y goce u otras formas de uso residencial para familias que califiquen para los subsidios que otorga el Ministerio de Vivienda y Urbanismo u otro servicio público en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.

Otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes, y créditos con garantía hipotecaria a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir o adquirir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas, las que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa regulado por el D.S. 52 o el que lo reemplace. El otorgamiento de los referidos subsidios, los créditos hipotecarios, los gravámenes y sus plazos asociados a las edificaciones y las condiciones de los llamados se regularán por resolución exenta del Ministro de Vivienda y Urbanismo, visada por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, la que deberá dictarse dentro de 60 días de publicada la Ley de Presupuestos del Sector Público del año respectivo.”.

3) Del diputado Jarpa para reemplazar el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), por el siguiente:

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

4) De los diputados Winter y Castillo para reemplazar el numeral 15° por:

“15°.- Implementar políticas y programas habitacionales que promuevan e induzcan a la integración e inclusión social y urbana, fomentando soluciones habitacionales de calidad superior, en concordancia con los instrumentos internacionales sobre material constructivo y metraje de la vivienda, en terrenos bien localizados, con participación ciudadana en su planificación y realización, además de asegurar, en el contexto de la utilización de la función social de la propiedad, la inversión de fondos públicos en el mejoramiento del equipamiento urbano de las diversas comunas del País, todo lo anterior incorporando, también, una perspectiva de género.”.

5) Del diputado Teillier para reemplazar el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), por el siguiente:

“15.- Implementar políticas y programas habitacionales que promuevan e induzcan a la integración social y urbana, fomentando preferentemente la localización de viviendas, objeto de subsidio, en sectores urbanos con altos estándares de equipamiento urbano y acceso a transporte público.”.

6) Del diputado Calisto y Kast para agregar en el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), después de la palabra “subsidio”, “y viviendas económicas inclusivas,”.

7) De los diputados Winter y Castillo para intercalar, en el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), entre la expresión “urbana,” y “fomentando”: “entendida esta como la atención y el mejoramiento de las condiciones de vida de todos los sectores sociales, especialmente los más vulnerabilizados, a través de la dotación de servicios de educación, salud, empleo y vivienda, equipamiento, infraestructura, espacio público y áreas verdes que permitan mejorar el bienestar de las familias residentes en cada parte de las ciudades; a través de dos ejes principales: la rehabilitación urbana y habitacional del parque residencial que constituye el déficit habitacional cualitativo, y”.

8) Del diputado Winter para reemplazar en el numeral 15° que se agrega en virtud del numeral 3), la denominación de “viviendas, objeto de subsidio” por “viviendas con financiamiento Estatal”.

9) Del diputado Winter para incorporar al final del nuevo numeral 15° la frase “todo lo anterior incorporando, también, una perspectiva de género.”.

La señora **Secretaria** hizo presente que las indicaciones parlamentarias serían inadmisibles por tratar materias de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2 de la Constitución Política de la República.

Las indicaciones 2) y 6), fueron retiradas por sus autores.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que la indicación del Ejecutivo presentada al número 15 contenido en el artículo 2 de la ley N° 16.391, pretende incorporar no solamente el concepto de integración social sino que también el concepto de inclusión social, buscando recoger inquietudes ciudadanas en relación a discapacidad, vulnerabilidad por edad, género, entre otras. Agregó que se incorporó la expresión “de forma idónea”, recogiendo así la indicación

del diputado Jarpa y se dispone que las viviendas deben tener estándares constructivos de vivienda apropiados objetos de cualquier tipo de subsidios, ya sea de dominio o de arriendo.

El diputado **Winter (presidente)** sostuvo que es mejor que se haga mención a financiamiento estatal, más que subsidio propiamente tal, porque este último acota a una fórmula de financiamiento, sin embargo esta el día de mañana puede ser otra.

Hizo presente que se dejó afuera la perspectiva de género y que el término “inclusión social”, en alguna parte del proyecto o del reglamento habría que definirlo.

La diputada **Cariola** comentó que la indicación presentada por el Ejecutivo, recoge el aspecto fundamental de la indicación presentada por el diputado Teillier, en cuanto a establecer estándares de construcción de calidad para las viviendas, acorde a lo que la comunidad necesita.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, señaló que también podría quedar incorporado en la historia de la ley, a través del informe, porque es importante que se indique.

El diputado **Kast** opinó que es importante que la definición se haga en la misma ley más que en el reglamento, para que no quede tan expuesta a cambios futuros.

El diputado **Oswaldo Urrutia** propuso que en el proyecto se debiera mencionar la frase “integración social en las áreas urbanas”, más que “integración social y urbana”, porque la integración que se busca es dentro de las zonas o áreas urbanas, o sino también habría que definir lo que se entiende por integración social y urbana.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, dijo que integración social se podría definir como aquellas medidas que buscan incentivar o promover que viviendas con subsidios puedan incorporarse en determinados proyectos, y como integración urbana se entiende que aquellos proyectos estén adecuadamente insertos en la ciudad, dentro de áreas urbanas. Inclusión social se relaciona con otros colectivos que tienen situaciones de vulnerabilidad.

El diputado **Oswaldo Urrutia** propuso, con el objeto de evitar el centralismo en detrimento del desarrollo social y local, incorporar la expresión “áreas intercomunales o metropolitanas”, en vez de “áreas urbanas”, esto porque en Chile hay 3 regiones en donde se desarrollan planes reguladores o instrumentos de planificación territorial como áreas metropolitanas y otras tantas que son intercomunales, por tanto así no se restringiría solo en lo “comunal”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, consideró que, en atención a lo dicho por el diputado Oswaldo Urrutia, dejarlo circunscrito a lo intercomunal o áreas metropolitanas, podría ser una complicación porque la idea del Ministerio es implementar estas políticas en todas las áreas urbanas, evitando que áreas urbanas que no son ni intercomunales ni metropolitanas se transformen en ciudades segregadas.

El diputado **Kast** consultó por cuál sería el universo de viviendas que sería incorporada dentro de estos subsidios y si se podría incorporar categorías distintas.

Sometida a votación la indicación signada con el número 1) fue aprobada por mayoría de votos (9 votos a favor y 2 abstenciones). Votaron a favor los diputados Bobadilla, Calisto, Cariola, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera y Paulsen. Se abstuvieron los diputados Crispi y Winter, por el mismo quórum se rechazó el encabezado del numeral 3 del texto original y el número 15 que contiene.

Sometidas a votación las indicaciones signada con los números 3), 4), 5), 7), 8) y 9) fueron rechazadas por mayoría de votos (9 votos en contra y 2 abstenciones). Se pronunciaron por la negativa los diputados Bobadilla, Calisto, Cariola, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera y Paulsen. Se abstuvieron los diputados Crispi y Winter-

### Numeral 16

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el numeral 16 por el siguiente:

“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.”.

2) Del diputado Jarpa para reemplazar el numeral 16° que se agrega en virtud del numeral 3), por el siguiente:

“16°.- Implementar políticas de suelo de forma participativa, estableciendo medidas que propicien la utilización de éste, incentivando proyectos habitacionales de integración social y urbana de alto estándar mediante beneficios o incentivos de norma urbanística, junto con la aplicación de los subsidios establecidos en los respectivos programas habitacionales.”.

3) Del diputado Winter para sustituir en el numeral 16, la frase “Implementar políticas de suelo estableciendo medidas que propicien la utilización de éste, incentivando proyectos habitacionales de integración social mediante beneficios o incentivos de normas urbanísticas junto con la aplicación de los subsidios establecidos en los respectivos programas habitacionales” por “Implementar políticas de suelo que promuevan la integración social para viviendas destinadas al 40% más vulnerable.”.

4) De los diputados Winter y Castillo para reemplazar el numeral 16° que se agrega, por el siguiente:

“16°.- Implementar políticas de suelo que aseguren la función social de la propiedad, estableciendo medidas que propicien la utilización de éste, incentivando proyectos habitacionales de integración e inclusión social y urbana mediante la aplicación de los subsidios establecidos en los respectivos programas habitacionales, propendiendo a su asignación sin discriminación por medio de diagnósticos comunitarios, con participación sustantiva y vinculante de las organizaciones de pobladores en la definición de las formas de utilización del suelo urbano, otorgando facilidades administrativas de postulación y gestión, así como soportes económicos, a instancias sin fines de lucro que tiendan a la solución del déficit habitacional, tanto como a empresas gestoras del área social de la economía, como a Comités de Vivienda, y a cooperativas de vivienda, inclusive.”.

5) Del diputado Teillier para reemplazar el numeral 16 nuevo, después de la frase “Implementar política de suelo” el texto siguiente: “que propicien la utilización de éste, para el desarrollo urbano sustentable y la integración social, mediante, a lo menos, los siguientes mecanismos:

a) Incentivar proyectos habitacionales de integración social y urbana, junto con la aplicación de cualquiera de los subsidios establecidos en los respectivos programas habitacionales;

b) Creación de un banco de suelo público, incentivando la utilización de los terrenos propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización con aptitud urbana y

habitacional y programar la adquisición de suelo urbano destinado a soluciones habitacionales y equipamiento comunitario;

c) Coordinar con otros Servicios y Organismos del Estado la gestión de suelo, público y privado, para la localización de proyectos habitacionales y de equipamiento comunitario para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los sectores vulnerables y medios del país.”.

6) De los diputados Castillo y Winter para agregar en el nuevo numeral 16° a continuación del punto final, que pasa a ser seguido lo siguiente: “Esto mediante la creación de un banco de suelo público y programa la adquisición de suelo urbano destinado a soluciones habitacionales y equipamiento comunitario, en la medida que La Ley de Presupuesto le destine financiamiento para ello a los respectivos Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU.”

7) Del diputado Winter para incorporar, en el numeral 16 nuevo, luego del punto aparte lo siguiente: “El Ministerio de Vivienda, Urbanismo y Desarrollo Territorial deberá establecer y administrar un banco de suelo público que permita la adquisición y gestión de terrenos destinados al desarrollo de proyectos urbanos habitacionales, la coordinación con las comunidades, organizaciones sociales, y otros servicios y órganos de la administración del Estado.”.

La señora **Secretaria** hizo presente que las indicaciones parlamentarias serían inadmisibles por tratar materias de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2 de la Constitución Política de la República.

Las indicaciones números 2) 3), 4), 6), y 7) fueron retiradas por sus autores.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, se refirió a que el numeral 16 pretende implementar políticas de suelo. Indicó que la propuesta inicial del Ejecutivo planteaba implementar políticas de suelo, vinculado con incentivar proyectos de integración respecto a beneficios de normas urbanísticas, entre otros puntos con el objeto propiciar que la construcción de viviendas sea destinada a beneficiarios de subsidios.

La diputada **Cariola** sostuvo que esta indicación abre la posibilidad de que proyectos integrados que se desarrollan a través de inmobiliarias particulares, se puedan desarrollar en paños públicos. Hizo hincapié en que los terrenos públicos debieran destinarse de manera preferente y de manera exclusiva, a la construcción de viviendas sociales con subsidios estatales, y no así a las inmobiliarias que busquen lucrar con estos proyectos.

El diputado **García** expresó que en las bases de las licitaciones se comprometa la integración de viviendas sociales.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, sostuvo que las viviendas sociales las construyen empresas privadas, por tanto estas obtienen utilidades. Agregó que el programa habitacional del Ministerio va de la mano del aporte público-privado.

Por otro lado, destacó que el Ministerio siempre ha implementado políticas de suelo, a pesar de que no está en la ley, pero a la manera que se estaba incorporando a través del proyecto de ley es incompleta, porque esta política de suelo se restringiría solo a lo que dice relación con proyectos de integración social y respecto de terrenos privados, por tanto mediante indicación que será presentada, se buscará implementar una función del Ministerio para implementar una política de suelo, no solamente respecto de construir

viviendas de buen estándar y calidad, sino que también esta sea una política de suelo que abarque todas las áreas que el Ministerio lleva adelante.

El diputado **Winter (presidente)** observó que la redacción actual del proyecto, en las zonas de integración no necesariamente cuenta o contarán con viviendas sociales, y no necesariamente tienen viviendas de cualquier tipo, pero si se contempla en el reglamento.

Agregó que presentó una indicación que busca distinguir zona deficitaria con zona de integración, porque las 2 son antónimas.

Consideró además que el término “políticas de suelo”, es vago y a su juicio no dice nada, y además también se debe definir lo que se entiende por “banco de suelo”

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, indicó que respecto de la distinción entre zona de integración y zona deficitaria, esta se aclara con las indicaciones que se formularon a los artículos 83 y 84 del decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El diputado **García** expresó que se entiende como banco de suelo aquellos terrenos que posee el Ministerio, y que son destinados a construcción o a lo que se determine conveniente. Como política de suelo se entiende cómo cual será el uso o destino que se le dará a los suelos por parte del Estado.

Sometida a votación la indicación signada con el número 1), fue aprobada por **unanimidad** (10 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Calisto Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera y Winter. Por la misma votación, se tuvo por rechazado el numeral 16 propuesto en el texto original.

Sometida a votación la indicación signada con el número 5), fue rechazada por **unanimidad** (10 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Calisto Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera y Winter.

### **Numeral 17**

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el numeral 16 por el siguiente:

“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.”.

2) Del diputado Jarpa para reemplazar el numeral 17 nuevo, por el siguiente:

“17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven la participación y el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana.”.

3) Del diputado Winter para reemplazar el numeral 17 nuevo, por el siguiente:

“17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones tendientes a la integración social de las viviendas destinadas al 40% más vulnerable, para responder a las necesidades existentes en los territorios que se planifiquen,

cautelando a su vez que éstas se localicen en sectores con adecuados indicadores y estandartes de calidad de vida y desarrollo urbano.”.

4) De los diputados Castillo y Winter para reemplazar el numeral 17 nuevo, por el siguiente:

“17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial sean originados por medio de la participación activa de los habitantes de los territorios que rigen, y que contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración e inclusión social y urbana, con una perspectiva de género, que eviten la especulación inmobiliaria y aseguren condiciones básicas para la vida digna de la ciudadanía.”.

5) Del diputado Teillier para reemplazar el numeral 17 nuevo, por el siguiente:

“17.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven la integración social y urbana, como así mismo aquellas que apoyen soluciones a los problemas relacionados con la vivienda, el equipamiento comunitario y el desarrollo urbano, con énfasis en aquellos que afecten a los sectores socio económicos vulnerables y medios de la comuna”.

6) De los diputados Calisto y Kast para reemplazar, en el numeral 17 nuevo, el punto a parte (.) por una coma (,) agregando: “los cuales deben velar porque las ciudades sean lugares inclusivos y considerar factores de vulnerabilidad como el nivel socioeconómico, el rango etario y la discapacidad.”.

7) De los diputados Castillo y Winter para agregar en el numeral 17 nuevo, a continuación del punto final, que pasará a ser coma, lo siguiente: “así como en general, conocer y estudiar todos los asuntos, materias y problemas relacionados con la vivienda, obras de equipamiento comunitario y desarrollo urbano.”.

La señora **Secretaria** hizo presente que las indicaciones parlamentarias serían inadmisibles por tratar materias de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2 de la Constitución Política de la República.

La indicación 5) fue retirada por su autor.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo** explicó que por esta indicación se faculta al Ministerio para implementar programas habitacionales que propicien la construcción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, junto con establecerle la obligación de resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios y disposiciones para la integración e inclusión social y urbana.

Agregó que en virtud de esta modificación se le entregará facultades al Ministerio para que supervigile que cuando se planifique una ciudad, a través del plan regulador comunal, se contemplen criterios de integración.

El diputado **Kast** preguntó si el concepto de inclusión social se refiere solamente a viviendas sujetas a programas del Estado.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, informó que cuando se habla de integración e inclusión social urbana se incluye todo proyecto con apoyo del Estado, ya sea a través de subsidio o a través de disposiciones normativas como una norma en la ordenanza municipal que permita beneficios, por ejemplo, para los adultos mayores. Estos no serían objetos de subsidios pero sí serían sujetos de políticas del Estado en esta materia, porque en esta ley se establece que la inclusión social debe estar en la mira del Ministerio.

El diputado **Winter (presidente)** preguntó si habría que modificar la Ley Orgánica de Municipalidades porque se le estaría dando una obligación a los municipios que consiste en realizar o actualizar los planes reguladores, según lo que esboza el proyecto.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, señaló que a su juicio esto no será necesario, porque la obligación del municipio es elaborar su plan regulador comunal, y lo que se plantea en el proyecto es que dentro de esa elaboración de plan regulador comunal debe considerar a la integración social, es decir se le está incorporando un nuevo contenido al plan regulador, no se le está otorgando nuevas facultades.

Ahora bien, respecto al artículo 12 del decreto ley N° 1.305, esto es, al artículo 2 del proyecto de ley, este refuerza y especifica las funciones de la división de desarrollo urbano cuya función principal es supervigilar los instrumentos de planificación territorial, y esta supervigilancia implica que en el proceso de elaboración de los planes reguladores se tiene que verificar si se cumple con lo planteado en el proyecto.

La diputada **Mix** consultó si en el proyecto se abordará algún mecanismo de participación ciudadana, porque este punto debiera ser considerado en el proceso de la planificación territorial.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, contestó que no, porque esto ya ha sido previsto, mediante leyes que regulan la elaboración de los planes reguladores comunales, y en aquellas se contemplan mecanismos de participación ciudadana, mejorado además por la ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado de suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano.

La diputada **Olivera** reflexionó sobre si es necesario en definitiva la consulta ciudadana, porque en algunas comunas la tendencia será más bien rechazar la integración social.

El diputado **Kast** apuntó que el interés público que comparece en una zona de integración social no solo involucra a aquellos habitantes de esa zona, involucra también a mucha gente que no está presente en el barrio que se pretende intervenir. Agregó que en muchos barrios, en los cuales hay mayores y mejores oportunidades y calidad de vida, la tendencia será más bien la exclusión más que la inclusión, por tanto sugirió que si se quiere realizar un cambio relativo a la participación ciudadana, ojalá se haga entendiendo la escala ciudad, porque si se consulta de manera particular en una zona, es muy probable que todos o casi todos se opongan.

Sometida a votación la indicación signada con el número 1), fue aprobada por **unanimidad** (9 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera y Winter. Por la misma votación, se tuvo por rechazado el numeral 17 propuesto en el texto original.

Sometida a votación las indicaciones signadas con los números 2), 3), 4), 6) y 7), fueron rechazadas por **unanimidad** (9 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera y Winter.

\*\*\*\*\*

El diputado Teillier presentó una indicación para incorporar el siguiente numeral en artículo 2 de la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

“18.- Otorgar subsidios de los Programas Habitacionales vigentes, a personas jurídicas de derecho público o privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir

viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas o adquirir que serán destinadas en todos los casos al arrendamiento a familias que cumplan con los requisitos del Programa regulado por el D.S. 52, (V. y U.), de 2013 o el que lo reemplace. También el Ministerio podrá otorgar garantía a créditos hipotecarios a los referidos organismos sin fines de lucro para que opten a financiamiento de proyectos habitacionales destinados a arriendo.”.

La señora **Secretaria** hizo presente que esta indicación sería inadmisibles por tratar materias de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2 de la Constitución Política de la República.

El autor procedió a retirarla por encontrarse recogido su contenido en la propuesta formulada en el artículo 28 del decreto ley N° 1.305.

\*\*\*\*\*

#### N° 4

Agrega un artículo décimo transitorio que, producto del cambio de nominación del Ministerio, se hace cargo de las referencias que hacen las leyes, reglamentos u otras normas al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para agregar el siguiente artículo 10° transitorio, nuevo:

“Artículo 10°. Las referencias que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, al Ministro de Vivienda y Urbanismo, al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, se entenderán hechas al Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, al Ministro de Ciudad, Vivienda y Territorio, al Subsecretario de Ciudad, Vivienda y Territorio, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Ciudad, Vivienda y Territorio y a los Secretarios Regionales Ministeriales de Ciudad, Vivienda y Territorio, 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.”.

2) Del diputado Winter para reemplazar la frase “Ministerio de Ciudad y Vivienda, al Ministro de Ciudad y Vivienda, al Subsecretario de Ciudad y Vivienda, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Ciudad y Vivienda y a los Secretarios Regionales Ministeriales de Ciudad y Vivienda, respectivamente. Asimismo, toda referencia que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan a la sigla “MINVU” entiéndase hecha a “MINCIV” por “Ministerio de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial, al Ministro de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial, al Subsecretario de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial, a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial y a los Secretarios Regionales Ministeriales de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial, respectivamente. Asimismo, toda referencia que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan a la sigla “MINVU” entiéndase hecha a “MINVIDUT.”.

La indicación 2) fue retirada por su autor, en atención a lo ya aprobado.

Sometida a votación la indicación signada en el numeral 1), fue aprobada por **unanimidad** (9 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera y Winter, por igual votación se tuvo por rechazado el numeral 4 del artículo 1 original.

## Artículo 2

Introduce enmiendas, mediante cuatro numerales, en el decreto ley N° 1.305, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

### N° 1

Incorpora en el artículo 12 una letra p) que entrega a la División de Desarrollo Urbano la supervigilancia sobre los instrumentos de planificación territorial para que contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el numeral 1), por el siguiente:

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

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

2) De los diputados Calisto y Jarpa para reemplazar la letra p) por la siguiente

“p) Supervigilar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana, incluso destinados total o parcialmente al arriendo o uso y goce de viviendas económicas susceptibles de ser arrendadas haciendo uso del subsidio para ese efecto. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará el procedimiento y la forma en que se efectuará la referida supervigilancia.”

3) De los diputados Castillo y Winter para reemplazarlo por el siguiente:

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

“p) Supervigilar que los instrumentos de planificación territorial contemplen la participación sustantiva de la ciudadanía en su gestación, incorporando disposiciones que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración e inclusión social y urbana, con énfasis en los componentes económicos y de género de la exclusión social urbana. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones determinará el procedimiento y la forma en que se efectuará la referida supervigilancia.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, señaló que la indicación sustitutiva a este numeral que refuerza y especifica las funciones de la división de desarrollo urbano. La función principal es supervigilar los instrumentos de planificación territorial, y esta supervigilancia implica que en el proceso de elaboración de los planes reguladores se tiene que verificar si se cumple con lo planteado en el proyecto.

El diputado **Winter (presidente)** informó que presentó una indicación para relevar la importancia de la participación ciudadana en la gestación de los instrumentos de planificación territorial, en orden a determinar cuáles serían las zonas de integración urbana.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, expresó que la participación ciudadana ya se encuentra prevista en leyes que regulan la elaboración de los instrumentos de planificación territorial, y en aquellas se contemplan mecanismos de participación ciudadana, mejorada además por la ley N° 21.078, sobre transparencia del mercado de suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano.

Sometida a votación la indicación identificada con el número 1), en conjunto con el encabezado del artículo 2, fue aprobada por **unanimidad** (10 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera, Paulsen y Winter, por igual votación se tuvo por rechazado el numeral 1 del artículo 2 del texto original.

Sometidas a votación las indicaciones identificadas con los números 2) y 3) fueron rechazadas por **unanimidad** (10 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera, Paulsen y Winter.

#### N° 2

Modifica el inciso segundo del artículo 12 incluyendo la letra p) incorporada por el numeral anterior dentro de las facultades de la División de Desarrollo Urbano que deben ser entendidas en concordancia con el artículo 24.

Sometido a votación el numeral 2 fue aprobado por **unanimidad** (10 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera, Paulsen y Winter.

#### N° 3

Sustituye el inciso primero del artículo 24 para establecer entre las atribuciones de las secretarías ministeriales la supervigilancia sobre los instrumentos de planificación territorial con el objeto de que incentiven el desarrollo de proyectos habitacionales de integración social y urbana.

Se formularon las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar en el numeral 3), la frase: "Ministerio de Ciudad y Vivienda" por la frase "Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio".

2) Del diputado Teillier para reemplazar en el inciso 1° la frase "que cuentan con unidades competentes para realizar estas actividades" por la frase "que cuenten con profesionales competentes para realizar estas actividades".

Esta indicación fue retirada por su autor.

Sometida a votación la indicación identificada con el número 1) fue aprobada por **unanimidad** (10 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Cariola, Crispi, García, Jarpa, Moreira, Norambuena, Olivera, Paulsen y Winter, por igual votación se tuvo por rechazado el numeral 3 del artículo 2 del texto original.

#### N° 4

Incorpora en el artículo 28 cuatro incisos.

El **inciso tercero** faculta a los Servicios de Vivienda y Urbanización para concesionar, mediante licitación pública, la construcción, administración y mantención de viviendas u otras edificaciones en terrenos de su propiedad o de otros órganos o servicios que integren la Administración del Estado. Esta concesión otorga 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 o por el programa que lo modifique o reemplace.

El **inciso cuarto** señala que mediante este mecanismo también se podría concesionar la operación y mantención de las viviendas y edificaciones allí construidas, cuando haya vencido la concesión original.

El **inciso quinto** establece las normas por las cuales se regirán las licitaciones, regula el contenido mínimo de las bases y el procedimiento para la adjudicación.

El **inciso sexto** dispone que el concesionario, para garantizar las obligaciones financieras relacionadas con la construcción, operación, mantención y/o explotación de las viviendas o edificaciones, podrá constituir hipoteca sobre todo o parte del derecho real de uso y goce objeto de la concesión.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, indicó que conforme a lo señalado en el mensaje el desafío de enfrentar el déficit habitacional existente no puede ser abordado únicamente mediante la entrega de subsidios para la adquisición de viviendas.

Agregó que desde la dictación del decreto supremo N° 52 (V. y U.), de 2013, la política habitacional contempla un Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, el que se estima debe ser potenciado mediante disposiciones que permitan aumentar la oferta pública y privada de unidades habitacionales en las que puedan aplicarse tales subsidios. Lo anterior, en el entendido que este programa constituye una herramienta muy poderosa para potenciar la movilidad social y habitacional, especialmente de aquellos hogares que, por diversas razones, han postergado la decisión de adquirir una vivienda propia.

Consideró que es necesario precisar el régimen de limitaciones y prohibiciones aplicables a las viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado debido a que es importante que la ley resguarde que, en los proyectos en los que se apliquen los beneficios normativos, las viviendas destinadas a hogares con subsidio sean efectivamente adjudicadas a éstos y que en caso de venta posterior, quien la adquiera también sea beneficiario de subsidio.

Además, es importante que la norma establezca las condiciones para la venta de tales viviendas antes del vencimiento del plazo de la prohibición de celebrar actos y contratos, facilitando la movilidad habitacional.

Opinó que es menester facultar a los SERVIU para concesionar inmuebles, con el objeto que se construyan y administren viviendas destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo porque el desafío de enfrentar el déficit no puede ser abordado únicamente mediante la entrega de subsidios para la adquisición de viviendas. El subsidio de arriendo constituye una herramienta muy poderosa para potenciar la movilidad social y habitacional, especialmente de aquellos hogares que, por diversas razones, han postergado la decisión de adquirir una vivienda. El impulso del arriendo como solución habitacional no excluye ni se contrapone con el otorgamiento de subsidios para la adquisición del dominio.

Hizo hincapié en que este mecanismo permitiría promover la oferta para beneficiarios del subsidio de arriendo, en sectores en los que las condiciones de mercado dificultan o hacen prácticamente imposible la aplicación de tales subsidios.

El proyecto de ley únicamente se refiere al “concesionario”, sin limitar dicha categoría a las “empresas inmobiliarias”, por tanto, ante la pregunta si ¿en las concesiones de estos terrenos solo pueden participar empresas inmobiliarias?, la respuesta es negativa. Las concesiones de terrenos públicos estarán abiertas a todos aquellos que cumplan con los requisitos que se establezcan en la ley, en normas reglamentarias y en las bases de licitación, lo que incluye a todas las personas, naturales o jurídicas, incluidas las personas jurídicas de derecho público (como las municipalidades) o aquellas sin fines de lucro (como cooperativas, corporaciones y fundaciones), por tanto, a través de una indicación, se ha precisado el alcance amplio del concepto “concesionario”.

A su vez, mediante indicación, se ha precisado que el objeto de estas licitaciones es la construcción, administración y mantención de viviendas económicas, destinadas al arriendo, eliminando la mención a otras edificaciones. Se eliminaron las menciones a la “explotación comercial”, ya que podía llevar a la errada interpretación que el concesionario era libre de determinar la forma en que podía sacar provecho de la concesión, y como contraprestación, el concesionario podrá “percibir las correspondientes rentas de arrendamiento”.

Quien suscribe el contrato con SERVIU es el concesionario, pero mediante una indicación se admite que las gestiones sean ejecutadas directamente por éste o a través de terceros. Destacó que mediante indicación se ha incluido la obligación de los SERVIU de fiscalizar periódicamente el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, especialmente las referidas a la mantención de las viviendas, pudiendo solicitar antecedentes que acrediten dicho cumplimiento y/o efectuar visitas de inspección.

También se ha agregado, mediante indicación, la obligación del concesionario de devolver el terreno y las viviendas en adecuado estado de conservación.

Reiteró que las indicaciones formuladas a este numeral se hacen cargo del plazo, del porcentaje de integración, de la reparación de fallas estructurales y la mantención no solamente del edificio sino que también de los espacios comunes y del entorno, también se hacen cargo de la inclusión, vale decir que en esas viviendas no solamente lleguen familias vía integración sino que también vía inclusión por tener algún grado de vulnerabilidad.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, se refirió a un inciso nuevo que tiene como fin establecer que si un concesionario pide un financiamiento bancario e hipoteca el derecho real de uso y goce, y en el caso que no pueda cumplir con su obligación financiera, el banco puede rematar esos derechos, y este caso el Serviu se los puede adjudicar, para que así ese derecho se pueda volver a licitar.

En cuanto al adjudicatario de la concesión, para evitar una interpretación acotada del concepto concesionario, se precisó que la licitación podría adjudicarse a una persona natural o jurídica, ya sea de derecho público o de derecho privado de cualquier tipo, incluidas las cooperativas, asociaciones, corporaciones y fundaciones.

El diputado **Kast** preguntó si al respecto esto último ha sido cotejado con los bancos o instituciones financieras si el derecho de uso y goce, por un plazo determinado, es garantía suficiente.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, respondió señalando que en paralelo a la tramitación de esta ley como Ministerio han estado modelando la posibilidad de que este proyecto resulte, convocando a personas o entidades dispuestas a invertir, como fondos de inversión, compañías de seguros, bancos y la superintendencia pertinente, y aseguró que todos estos actores ven esta garantía como muy razonable.

El diputado **Winter (presidente)** mencionó que, para que el banco pueda otorgar financiamiento, el Estado también debe aportar determinadas garantías, para que este nuevo tipo de administración de vivienda se lleve a cabo.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que, a raíz de lo anterior, en un inciso nuevo que se agregará mediante indicación, que se complementó tomando como referencia una indicación del diputado Teillier, señala que “asimismo los servicios de vivienda y urbanización podrán

otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes y/o créditos con garantía hipotecaria a personas jurídicas de derecho público o de derecho privado sin fines de lucro que tengan por objeto construir o adquirir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares o mejorarlas.”.

El diputado **Kast** consultó si el Estado o el Serviu se convertirán en un agente de crédito, que las otorgaran directamente a las empresas.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, respondió indicando que gran parte de la política habitacional se hace a través de préstamos que hace el Estado, incluso sin interés.

El diputado **Calisto** manifestó que en la ley se debe contemplar la diversidad de alternativas habitacionales en relación al financiamiento, tales como subsidio al dominio de viviendas o subsidios de arriendo, entre otros.

El diputado **Oswaldo Urrutia** sobre el llamado a licitación de obras de vivienda y urbanización, consultó si los plazos serán distintos cuando se trate de obras de edificaciones en terrenos urbanizados respecto a obras de edificación en terrenos no urbanizados.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, contestó que el plazo máximo se cuenta desde la recepción de las obras. Agregó además que es muy difícil que se dé el caso de implementación de proyectos de integración social en zonas no urbanizadas.

El diputado **Bobadilla** comentó que aprecia que el Ejecutivo haya recogido gran parte de las sugerencias de los diputados y, en atención a la redacción propuesta, valora que más y distintos “actores” puedan ejecutar este tipo de proyectos. Por el contrario, restringir y ejemplificar sería reducir que otras entidades puedan intervenir en proyectos de esta naturaleza.

Se acordó discutir y votar por separados los incisos.

#### **Inciso tercero**

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para agregar en el artículo 28° el siguiente inciso tercero, nuevo:

“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.”

2) De los diputados Winter y Castillo para modificar el inciso tercero del artículo 28° de la siguiente manera:

“Asimismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán concesionar, mediante licitación pública, el uso y goce de 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. La referida concesión de uso y goce corresponde a un derecho real inmueble, mediante el cual el concesionario se obliga a construir, operar y mantener viviendas u otras edificaciones, bajo la condición de contemplar un porcentaje del 60%, como mínimo, de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo

de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad y Vivienda, o por el programa que lo modifique o reemplace. Vencido dicho período, el terreno, las viviendas y las otras edificaciones serán restituidos al mencionado Servicio o al órgano propietario, el que podrá disponer de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente.”.

3) Del diputado Winter para reemplazar el inciso tercero del artículo 28° por el siguiente:

“Asimismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán desarrollar por si mismos los terrenos de su propiedad o de otros órganos o servicios que integren la Administración del Estado, para los cuales se establecerá una prioridad de uso para viviendas destinadas al 40% más vulnerable de la sociedad, de acuerdo a las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. A su vez, dichos servicios podrán concesionar, mediante licitación pública, el uso y goce de dichos terrenos, prioritariamente a la Municipalidad correspondiente, a organizaciones sin fines de lucro o entidades comunitarias autogestionadas. La referida concesión de uso y goce corresponde a un derecho real inmueble, mediante el cual el concesionario se obliga a construir, operar y mantener viviendas u otras edificaciones, obteniendo como contraprestación la posibilidad de explotarlas comercialmente por un periodo determinado no mayor a 10 años desde la recepción de la obra, bajo la condición de contemplar un porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad y Vivienda, o por el programa que lo modifique o reemplace, debiendo ser beneficiarios del 40% más vulnerable, según el Registro Social de Hogares. En ningún caso dicho porcentaje podrá ser menor al 40% de las viviendas del proyecto. Vencido dicho periodo, el terreno, las viviendas y las otras edificaciones serán restituidos al mencionado Servicio o al órgano propietario, el que podrá disponer de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente para la administración al Municipio correspondiente.”.

4) De los diputados Winter y Castillo para reemplazar el inciso tercero del artículo 28° de la siguiente manera:

“Asimismo, los Servicios de Vivienda y Ciudad podrán entregar en comodato, terrenos de su propiedad o de otros órganos o servicios que integren la Administración del Estado con quienes suscriba un contrato de mandato para los efectos que a continuación se refieren. El antedicho comodato deberá ser otorgado a personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, tales como corporaciones y fundaciones. Además, podrá ser otorgada a entidades socio técnicas de autogestión, a comités de vivienda y a cooperativas del ramo, inclusive. A las referidas entidades se les proveerá de los fondos requeridos para la construcción, operación y mantención del desarrollo urbano ahí realizado. El referido comodato, obliga al beneficiario a construir, operar y mantener viviendas u otras edificaciones que se determinen, teniendo como responsabilidad la explotación comercial de las unidades por un período determinado, destinando prioritariamente aquellos recursos al pago de la provisión de fondos para la construcción propiamente tal, bajo la condición de contemplar un porcentaje no inferior al 50% de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad y Vivienda, o por el programa que lo modifique o reemplace, o a beneficiarios de los subsidios habitacionales que se encuentren vigentes. El porcentaje definitivo que se regirá bajo este beneficio se determinará en cada comodato en particular, mediante diagnósticos comunitarios relativos al déficit habitacional particular de la zona urbana en cuestión, sin discriminación. Vencido el periodo por el que haya sido otorgado el comodato, el terreno, las viviendas y las otras edificaciones serán restituidos al mencionado Servicio o al órgano propietario, el que podrá disponer de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente.”.

5) Del diputado Jarpa para reemplazar el inciso tercero del artículo 28° por:

“Asimismo, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán concesionar por un plazo no mayor a veinte años desde la recepción de la obra, mediante licitación pública, el uso y goce de 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. La referida concesión de uso y goce corresponde a un derecho real inmueble, mediante el cual el concesionario se obliga a construir, operar, mantener y reparar fallas estructurales de las viviendas u otras edificaciones, como también de sus áreas verdes y espacios comunes, obteniendo como contraprestación la posibilidad de explotarla comercialmente por un período determinado, el que no podrá ser superior a veinte años, bajo la condición de contemplar un porcentaje que no podrá ser inferior al treinta por ciento, de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda, Planificación Urbana y Rural, o por el programa que lo modifique o reemplace. Vencido dicho período, el terreno, las viviendas y las otras edificaciones serán restituidos al mencionado Servicio o al órgano propietario, el que podrá disponer la administración y mantenimiento de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente.”

6) De los diputados Castillo y Winter para modificar el inciso tercero del artículo 28°, de la siguiente manera:

“La referida concesión otorgará a su titular un derecho real de uso y goce sobre el inmueble, por un periodo determinado, que no podrá ser superior a 25 años, y sujeto a la condición de destinar un porcentaje mínimo de un 60% de las viviendas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, o por el programa que lo modifique o reemplace. Las viviendas incluidas en la concesión no podrán ser destinadas a un uso distinto al habitacional y su incumplimiento será causal de término de la misma.”

7) Del diputado Teillier para intercalar en el inciso tercero del artículo 28°, después de la frase “terrenos de su propiedad” el texto siguiente:

“terrenos que se encuentren en la nómina de terrenos concesionales señalada en el informe técnico indicado en los párrafos siguientes”.

8) Del diputado Teillier para intercalar, el inciso tercero del artículo 28°, después de la frase “u otras edificaciones,” el texto siguiente: “parte del mismo conjunto”.

9) Del diputado Teillier para agregar, en el inciso tercero del artículo 28°, la frase “explotarla comercialmente” “las viviendas y las otras edificaciones parte del mismo conjunto.”.

10) De los diputados Calisto y Jarpa para agregar, en el inciso tercero del artículo 28°, luego de la frase “bajo la condición de contemplar” las palabras “la totalidad”.

11) Del diputado Osvaldo Urrutia para agregar, en el inciso tercero del artículo 28°, a continuación de la frase “(...), bajo la condición de contemplar un porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad y Vivienda, o por el programa que lo modifique o reemplace.”, lo siguiente: “Respecto de la fijación del porcentaje referido, el Reglamento respectivo deberá establecer criterios objetivos y permitir también flexibilidad al interior de cada ciudad.”

La señora **Secretaria** hizo presente que las indicaciones 2), 3), 4), 5), 7), 9) y 11) serían inadmisibles por tratar materias de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2 de la Constitución Política.

El diputado **Winter (presidente)** sostuvo que la indicación de su autoría tenía dos innovaciones, una referida a ampliar el tiempo máximo de la concesión, en la ley, y no en las bases de licitación de la concesión, porque el tiempo podría quedar al arbitrio de un contrato entre privados y la otra, el mínimo de viviendas beneficiadas por subsidio de arriendo, será del 60%. Ejemplificó esto último, señalando que si en un terreno muy bueno,

se establece muy poco porcentaje de viviendas beneficiadas por subsidios, no se estaría cumpliendo el objetivo del mensaje.

Luego de las explicaciones entregadas los autores de las indicaciones numeradas, las indicaciones 2), 3), 4), 5) y 6) fueron retiradas por sus autores.

Sometida a votación la indicación signada en el numeral 1) en conjunto con el encabezado del numeral 4, fue aprobada por **unanimidad** (11 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Calisto, Castillo, González, Jarpa, Norambuena, Olivera, Rey, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el inciso tercero original que se incorpora al artículo 28 y las indicaciones individualizadas con los numerales 7), 8, 9), 10) y 11).

\*\*\*\*\*

El Ejecutivo presentó una indicación para incorporar en el artículo 28 el siguiente inciso cuarto, nuevo:

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

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que la concesión otorgará a su titular un derecho real de uso y goce sobre el inmueble, por un período determinado y sujeto a la condición de destinar un porcentaje de las viviendas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, o por el programa que lo modifique o reemplace. Mediante este mecanismo también se podría concesionar la operación y mantención de las viviendas y edificaciones allí construidas, cuando haya vencido la concesión original.

Agregó que la utilización de este mecanismo permitiría promover la oferta de viviendas para beneficiarios del subsidio de arriendo, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, en los que actualmente las condiciones de mercado dificultan o hacen prácticamente imposible la aplicación de tales subsidios. Además, deben destacarse las ventajas asociadas al hecho de que el Servicio de Vivienda y Urbanización no se desprenda de la propiedad del suelo, sino únicamente de los derechos de uso y goce del mismo, por un determinado período. Lo anterior redundaría en que, finalizada la concesión, el terreno y las viviendas allí construidas serían restituidos al Servicio, el que podría disponer de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente.

Indicó que lo anterior implicaría un aprovechamiento más eficiente de los terrenos públicos, no solo porque permitiría dar respuesta a las necesidades de vivienda en arriendo de un número considerable de familias (muy superior a las que habrían sido beneficiadas si dichos terrenos hubieran sido destinados a viviendas en dominio), sino también porque permitiría a los mencionados Servicios rentabilizar de mejor manera la inversión pública involucrada en la adquisición de tales terrenos y contar con un stock de viviendas propias, lo que va en línea con las tendencias internacionales en materia de provisión de vivienda pública.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, agregó que esta indicación precisa el derecho del concesionario, que es percibir las correspondientes rentas de arrendamiento, eliminando la mención anterior a la “explotación comercial”, lo que coincide con la indicación de los diputados Castillo y Winter. Además recoge una indicación del diputado Jarpa, respecto a la mantención de todo lo incluido dentro de un proyecto y a la obligación de reparar fallas estructurales.

Sometida a votación esta indicación resultó aprobada por **mayoría de votos** (8 votos a favor, 2 en contra y 1 abstención). Votaron por la afirmativa los diputados Bobadilla, José Miguel Castro; González, Jarpa, Norambuena, Olivera, Rey y Osvaldo Urrutia, por la negativa se pronunciaron los diputados Castillo y Winter, en tanto se abstuvo el diputado Teillier.

\*\*\*\*\*

Se formularon las siguientes indicaciones:

1) Del diputado Teillier para agregar nuevo inciso del siguiente tenor:

“El período de la concesión no podrá ser superior a 20 años, incluidas todas las prórrogas, ampliaciones, nuevos plazos o cualquier otra forma de extensión de la concesión original. El uso habitacional de las edificaciones a construir, operar y mantener deberá ser a los menos el 70% de la superficie total construida. Del número total de viviendas que se consulten en la concesión a lo menos el 70% de ellas deberá estar destinada a personas que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda. Estas viviendas no podrán ser destinadas a ningún otro uso o condición mientras se mantenga la concesión. Su incumplimiento será causal de término inmediato de la concesión”.

2) Del diputado Teillier para agregar nuevo inciso quinto, pasando a ser el inciso quinto el inciso noveno:

“Bajo los mismos términos de los artículos precedentes, se podrán entregar en comodato terrenos a organismos públicos o privados sin fines de lucro. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo proveerá los recursos suficientes de subsidios de arriendo para la totalidad de las viviendas de tal calidad en los proyectos que se desarrollen.”.

3) Del diputado Teillier para agregar un nuevo inciso sexto, pasando a ser el inciso sexto inciso decimo.

“Las familias que obtengan los subsidios de arriendo deberán ser preferentemente de la comuna en que se emplaza el proyecto y las comunas contiguas a ella según registre el sistema de calificación socioeconómica vigente.”.

4) Del diputado Teillier para agregar un nuevo inciso séptimo, pasando a ser el inciso séptimo inciso undécimo.

“Anualmente los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán emitir un informe técnico que señale:

a) la disponibilidad de sus propios terrenos con posibilidades de uso habitacional y

b) la demanda de suelo estimada para los proyectos habitacionales destinados a los programas para las familias vulnerables, proyectando dicha demanda a los siguientes 5 años,

c) Si producto de dicho análisis existiere disponibilidad de terrenos para destinar a proyectos para los programas de familias de sectores medios, los Servicios de Vivienda y Urbanización deberán incluir en dicho informe una nómina de terrenos concesionables a partir del siguiente año. Dicho informe será enviado en el mes de agosto de cada año a la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputado y del Senado.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que el periodo de tiempo de la concesión está recogido en una indicación presentada que se analizará más adelante, y precisamente comparte el periodo de 25 años y agregó que vencida ésta el concesionario debe restituir al SERVIU el terreno y todo lo allí edificado en adecuadas condiciones de conservación y mediante el mismo mecanismo de licitación, se podrá concesionar la administración de la edificación existente, por tanto no existe la posibilidad de prorrogas automáticas.

La diputada **Castillo** consultó si se recoge la idea de que se fije un porcentaje mínimo de viviendas subsidiadas, en el entendido de que se recogió la idea de un plazo máximo de concesión.

El diputado **Oswaldo Urrutia** opinó que el ideal de porcentaje sería del 35 o 40%, pues todos los proyectos tienen características distintas, por ubicación, territorio, mercado, entre otras variables, entonces establecer a nivel nacional un mínimo tan alto, haría que muchos proyectos se caigan porque no son rentables.

El diputado **Bobadilla** consideró que se debe tener presente las diferentes circunstancias que rodean a los proyectos, por tanto no comparte que se fije un porcentaje, porque sería una restricción para los interesados en ejecutar o participar en estos proyectos. Opinó que en las bases de licitación se deben fijar los determinados porcentajes porque ahí se sabe con claridad las diferentes circunstancias de los proyectos.

El diputado **Winter (presidente)** hizo saber que este es un proyecto que entiende que la vivienda en Chile se estructura a través de un mercado al que se le establece un incentivo para que realice determinadas obras, no obstante, recordó que esto no es gratis, porque se le está entregando a privados lo más preciado, el suelo, porque el déficit de vivienda en Chile no es un déficit de martillos o de clavos, es un problema que se tiene con el suelo, por tanto por un lado hay que incentivar las obras pero también resguardar que las personas que sufren por este déficit habiten en las zonas urbanas.

El diputado **Teillier** comentó que presentó una indicación en la cual se fija un mínimo más alto que el sugerido por el diputado Winter, no obstante, la cifra se puede discutir y bajar pero, en su opinión, no cabe duda de que se debe fijar un mínimo de porcentaje porque estos son terrenos del Estado y se debe solucionar el problema de las personas que no tienen acceso a una vivienda.

La diputada **Olivera** manifestó estar de acuerdo con que se fije un porcentaje, no obstante el 60% es demasiado alto, porque puede ser poco atractivo para construir, y además nada asegura que ese porcentaje de viviendas tenga una calidad adecuada.

El diputado **Oswaldo Urrutia** indicó que el porcentaje no puede quedar al arbitrio de las personas que redacten las bases, porque puede que haya un director de SERVIU que carezca de criterio y fije como mínimo un 5%.

El diputado **Kast** compartió la idea del diputado Oswaldo Urrutia, pero agregó que también se debe apelar a la realidad y a los datos concretos del mercado, que en ese sentido es razonable un 30%.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, sostuvo que no resultaba comparable la manera en cómo se aborda el déficit habitacional respecto de viviendas en dominio que respecto de viviendas en arriendo, porque es claro que el déficit de viviendas está en torno a 400 mil viviendas y la manera de abordarlo es distinto si se hace en arriendo porque el Estado no se desprende del suelo, se pone a disposición por un tiempo para que los privados inviertan y durante ese tiempo se construyan las viviendas,

se arrienden y se le entreguen a las familias, en parte con subsidio y en parte sin subsidio. Después del tiempo, vuelve al Estado esa inversión y la propiedad, en buenas condiciones.

Sobre los porcentajes, indicó que estos no solamente dicen relación con la viabilidad del negocio, sino también con el óptimo para que exista una verdadera integración social. El éxito de la integración social pasa precisamente en que coexistan y convivan en un mismo proyecto habitacional, personas de diferentes orígenes, ingresos, etc., algunas con subsidios y otras sin subsidios. Agregó que la integración social es buena, pero no en su totalidad porque se produce el efecto contrario, por tanto hay que respetar ciertos porcentajes de integración que permitan que convivan familias de diferentes orígenes.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, apuntó que más adelante en la discusión se tratará una indicación que señala que en las bases, tomando en consideración normas reglamentarias que queden fijadas en un decreto supremo, se establecerá un porcentaje de viviendas con subsidios habitacionales.

El diputado **Kast** consultó a la señora Secretaria si es admisible que por vía de indicación parlamentaria se determine el porcentaje de viviendas a beneficiarios del programa de subsidio de arriendo.

La señora **Secretaria** sostuvo que no sería admisible, porque la determinación de un porcentaje de viviendas a beneficiarios del programa de subsidio de arriendo, estaría dentro de la iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2, de la Constitución Política de la República.

El diputado **Winter (presidente)** hizo énfasis en que no son las mismas condiciones de ganancia mutua, entre la primera y segunda licitación. En la primera licitación el Estado pone el suelo y el privado un edificio, del cual no será dueño, a pesar de que lo construyó. En la segunda licitación, el privado ya no debe construir un edificio, por tanto la situación es más favorable.

El diputado **Oswaldo Urrutia** afirmó que es obvio que las condiciones cambien, y eso quedará manifestado en las bases de la segunda licitación, y se agregarán obras complementarias, remodelación, embellecimiento, entre otras.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, afirmó que son distintas las condiciones de la primera licitación versus las condiciones de la renovación. Agregó además que las condiciones de licitación serán distintas porque el número de años será menor y la manera de beneficiar a las familias para que accedan a estas viviendas, no será solamente mediante un subsidio habitacional, también será bajando la renta de arrendamiento.

El diputado **Winter (presidente)** reflexionó acerca de que gana el Estado al otorgarle la concesión al privado, en una segunda licitación, tomando en cuenta que el terreno lo puso el Estado y el edificio ya está construido, a menos que el porcentaje de viviendas con subsidios aumente en esta segunda licitación.

El diputado **Oswaldo Urrutia** precisó que en una licitación incurren variables que generalmente son ponderadas, y en este caso se identifican 4 variables de adjudicación, que son: el (i) plazo, puesto que a mayor inversión, mayor es el plazo, por tanto en una segunda licitación el plazo sería más corto; la (ii) inversión; el (iii) monto del arriendo, porque naturalmente el que ofrezca menor arriendo, tendrá mayor puntaje para adjudicarse la concesión; y el (iv) número de beneficiarios por subsidios.

La señora **Secretaria** hizo presente que las indicaciones 1) y 2 serían inadmisibles por tratar materias de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2, de la Constitución Política de la República.

El autor de la indicación identificada con el número 2) procedió a retirarla.

Puesta en votación la indicación individualizada con el numeral 3) resultó rechazada por mayoría de votos (5 votos a favor y 6 votos en contra). Votaron por la afirmativa los diputados Castillo, González, Jarpa, Teillier y Winter, por la negativa se pronunciaron los diputados Bobadilla, José Miguel Castro; Norambuena, Olivera, Rey y Osvaldo Urrutia.

Puesta en votación la indicación individualizada con el numeral 4) fue rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación exigido en el inciso primero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (5 votos a favor, 4 votos en contra y 2 abstenciones). Votaron por la afirmativa los diputados Castillo, González, Jarpa, Teillier y Winter, por la negativa se pronunciaron los diputados Bobadilla, José Miguel Castro; Norambuena y Osvaldo Urrutia, mientras que se abstuvieron los diputados Olivera y Rey.

#### **Inciso cuarto**

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) Del diputado Winter para eliminar el inciso cuarto, pasando el quinto a ser cuarto y así sucesivamente.

2) Del diputado Jarpa para reemplazar inciso cuarto, por el siguiente:

“Mediante este mecanismo también se podrá concesionar cada dos años la operación y mantención de las viviendas y edificaciones construidas conforme a lo señalado en el inciso precedente, cuando haya vencido la concesión original, o de otras edificaciones con destino habitacional que sean propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización. El Ministerio propenderá a la creación de un organismo encargado de fiscalizar permanentemente estas concesiones y las condiciones bajo las cuales se está desarrollando esta.”.

3) Del diputado Teillier para sustituir en el inciso cuarto que pasa a ser octavo, la frase

“conforme a lo señalado en el inciso precedente” por “los incisos precedentes”.

4) Del diputado Teillier para agregar en el inciso cuarto que ha pasado a ser octavo, después de la frase “que sean de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización” la siguiente frase “o hayan sido entregados a su administración por otros Servicios en convenios mandatos o en comodato a organismos públicos o privados sin fines de lucro”.

Las indicaciones individualizadas con los números 1), 2), 3) y 4) fueron retiradas por sus autores.

Puesto en votación el inciso cuarto del artículo 28 fue aprobado por mayoría de votos (8 votos a favor, 2 en contra y 1 abstención). Votaron a favor los diputados Bobadilla, José Miguel Castro, González, Jarpa, Norambuena, Olivera, Rey y Osvaldo Urrutia. En contra votaron los diputados Castillo y Winter. Se abstuvo el diputado Teillier.

\*\*\*\*\*

Se presentó una indicación del Ejecutivo para intercalar un inciso quinto en el artículo 28 del siguiente tenor:

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

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que se dispone que el concesionario debe efectuar, directamente o a través de terceros, todas las gestiones relacionadas con la construcción, administración y/o mantención del terreno concesionado y de las viviendas, áreas verdes, espacios comunes y superficies edificadas incluidas en el conjunto, pudiendo percibir las rentas de arrendamiento como contraprestación.

Puesta en votación la indicación fue aprobada por **unanimidad** (11 votos) Votaron los diputados Bobadilla, Castillo, José Miguel Castro, González, Jarpa, Norambuena, Olivera, Rey, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter.

\*\*\*\*\*

Se presentó una indicación del Ejecutivo para intercalar un inciso sexto en el artículo 28 del siguiente tenor:

“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.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, sostuvo que esta indicación pretende que el Serviu tenga un rol activo en la fiscalización durante todo el proceso de concesión para verificar que se mantengan adecuadamente las viviendas, y recoge la indicación 54), presentada por el diputado Jarpa.

Puesta en votación la indicación fue aprobada por **unanimidad** (12 votos) Votaron los diputados Bobadilla, Calisto, Castillo, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Parra, Rey, Teillier, y Winter.

\*\*\*\*\*

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para agregar en el artículo 28° el siguiente inciso séptimo:

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

2) De los diputados Castillo y Winter para agregar el siguiente inciso en el artículo 28:

“Vencida la concesión, el terreno u lo allí construido deberá ser restituido, en adecuado estado de conservación, al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo o al órgano o servicio referido en el inciso tercero de este artículo, si correspondiere, los que

podrán disponer de dichos bienes en conformidad a la legislación vigente para la administración del Municipio correspondiente.

El diputado **Winter** señaló que el inciso propuesto busca que vencida la concesión, los terrenos y lo allí construido pase a la administración municipal correspondiente.

El diputado **Kast** expresó que dado que se estaría entregando un bien público a la administración de una municipalidad, preguntó la admisibilidad de esta indicación.

La señora **Secretaria** indicó que en su opinión esta indicación no sería inadmisibles por otorgar facultades a las Municipalidades sino que porque sería materia de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65, inciso cuarto, número 2, de la Constitución Política de la República.

El diputado **Winter** declaró la indicación admisible porque la propiedad no se traspa, lo que se plantea es que es una administración delegada.

La diputada **Castillo** hizo presente que no se estaría dando una función nueva a los municipios, porque estos ya tienen la función de administrar bienes.

El diputado **Bobadilla** solicitó votar la admisibilidad.

Solicitada la votación de la admisibilidad signada con el número 2) fue **declarada admisible** por mayoría de votos (7 votos a favor y 5 votos en contra). Votaron por la afirmativa los diputados Calisto, Castillo, Espinoza, Jarpa, Parra, Teillier y Winter, en tanto que por la negativa se pronunciaron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Olivera y Paulsen.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que se ha incluido mediante esta indicación que las bases también deben establecer el mecanismo de asignación de las viviendas a los beneficiarios de subsidio, con el objeto de evitar selecciones discriminatorias por parte del concesionario. Además, las bases podrán priorizar la asignación de las viviendas a familias que residan en la comuna, establecer criterios diferenciadores para el pago de gastos comunes y/o establecer requisitos para acceder a las otras viviendas del conjunto.

Agregó que no parecía adecuado que, posterior al término de la concesión, solo exista una sola opción. Por otro lado, afirmó que el objetivo de la indicación del Ejecutivo sería establecer la obligación del concesionario de restituir el terreno y lo allí construido en adecuado estado de conservación.

El diputado **Calisto** aseveró que no sería conveniente darle un nuevo rol a los municipios dada la carga que ya tienen hoy en día.

El diputado **Winter** afirmó que los municipios pueden realizar la misma función que el Serviu en cuanto a la administración, con la diferencia que los municipios tienen una conexión con la comunidad y su interés principal es intentar solucionar la problemática de vivienda que ocurre en su comuna y esto le permitiría establecer ciertos mecanismos de vivienda pública que de lo contrario, por el espíritu del proyecto, podrían pasar a privados en una segunda licitación con mejores condiciones.

El diputado **Oswaldo Urrutia** comentó que las condiciones de licitación no son las mismas, ergo, son radicalmente distintas, porque el Serviu ya no es propietario del terreno, sino que también de lo allí construido, por tanto las condiciones de adjudicación serían otras variables respecto de la primera licitación, porque cambiaría el precio de la

renta, las obras de mantención o complementarias u otras más. Enfatizó en que el Estado no puede entregar una concesión bajo las mismas condiciones, porque todos los proyectos son distintos.

Puesta en votación la indicación signada con el número 2) fue rechazada por mayoría de votos (5 votos a favor y 8 en contra). Votaron por la afirmativa los diputados Castillo, Jarpa, Parra, Teillier y Winter en tanto votaron en contra los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Norambuena, Olivera, Paulsen y Osvaldo Urrutia.

Puesta en votación la indicación signada con el número 1) fue aprobada por mayoría de votos (12 votos a favor y 1 abstención) Votaron los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Parra, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter, en tanto se abstuvo la diputada Castillo.

\*\*\*\*\*

#### **Inciso quinto**

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para agregar en el artículo 28° el siguiente inciso nuevo:

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

2) De los diputados Castillo y Winter para agregar los siguientes incisos cuarto y quinto, del siguiente tenor:

“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, que no podrá ser superior a 25 años; el porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo o del programa que lo modifique o reemplace, no pudiendo ser menor al 60%; 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.”

3) Del diputado Jarpa para agregar en el artículo 28° el siguiente inciso quinto, nuevo:

“Las licitaciones se regirán por lo establecido en este artículo, en las normas reglamentarias que se dicten al efecto y en las respectivas bases de licitación. Estas últimas deberán establecer, entre otras materias, los derechos y obligaciones del concesionario, el plazo de duración de la concesión, el que no podrá superar lo establecido en este artículo, el porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo o del programa equivalente, el cual no podrá ser inferior a lo establecido en esta ley y las causales de modificación, caducidad o extinción de la concesión. La adjudicación se efectuará mediante resolución del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, la que deberá publicarse en el Diario Oficial. Una vez publicada, deberá suscribirse el correspondiente contrato de concesión mediante escritura pública e inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.

4) Del diputado Teillier para eliminar en el inciso quinto que pasa a ser noveno la frase: “los derechos y obligaciones del concesionario, el plazo de duración de la concesión, el porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios de subsidio de arriendo o del programa equivalente.”.

5) Del diputado Osvaldo Urrutia, para agregar en el artículo 28° el siguiente inciso octavo, nuevo:

“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.”.

6) De la diputada Olivera para incorporar, en el número 4 del artículo 2 un inciso sexto, del siguiente tenor:

“En las licitaciones a las cuales hace referencia el inciso anterior, se deberán establecer porcentajes preferentes de viviendas destinadas a beneficiarios de grupos prioritarios, tales como familias cuyo jefe de hogar sea una mujer, adultos mayores, personas discapacitadas o con movilidad reducida, entre otros. En el caso de personas beneficiarias que tengan algún tipo de discapacidad o tengan movilidad reducida, el porcentaje de viviendas a las cuales haga referencia la licitación deberán contar con todas las condiciones o medidas de accesibilidad para que dicho inmueble sea habitable.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que la indicación del Ejecutivo recoge la preocupación por el mecanismo de asignación de las viviendas. Por ello se intenta dejar establecido cuales son las normas que se aplican a las licitaciones y cuál es el contenido que deberán tener las bases de licitación.

El diputado **Osvaldo Urrutia** planteó que en el inciso propuesto por el Ejecutivo, respecto de las bases de licitación, queden como variables el monto de la inversión y el monto de los dos tipos de arriendo que habría.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, señaló que en las bases de licitación se pueden establecer distintos parámetros para evaluar las ofertas que se presenten, como en cualquier base de licitación.

El diputado **Winter (presidente)** consideró que al dejar establecido que los precios del arriendo sea uno de los factores que otorga puntos en la competencia por otorgar la licitación, sería un incentivo para bajar los precios de arriendo.

Las indicaciones signadas con los números 2), 3), 4) y 6) fueron retiradas por sus autores.

Sometida a votación la indicación signada con el número 5) en conjunto con la del Ejecutivo, fue aprobada por **unanimidad** (13 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Calisto, Castillo, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Parra, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el inciso quinto del artículo 28 propuesto en el texto original.

\*\*\*\*\*

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para agregar los siguientes incisos en el artículo 28:

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

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

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

2) Del diputado Winter para agregar el siguiente inciso:

“Los proyectos de vivienda construidos de acuerdo a este artículo deberán tener una imagen urbana unitaria, logrando que no exista una diferenciación entre las unidades de vivienda de mayor valor con las de menor valor. A su vez, se resguardará la total equivalencia entre las dimensiones y la calidad de las unidades de menor y mayor valor, considerando para esto último criterios de calidad interior como el confort acústico, térmico y lumínico.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, sostuvo que esta indicación del Ejecutivo busca precisar de mejor manera la forma en que se determinará el porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios de subsidio, la renta que podrá cobrarse a tales beneficiarios, el establecimiento de reglas de priorización para familias que residan en la comuna y la necesidad de establecer criterios diferenciadores para el pago de los gastos comunes. Asimismo se dispone un plazo máximo de duración de las concesiones, recogiendo diversas indicaciones parlamentarias. Agregó que en el último inciso se establece la obligación de que todas las viviendas cuenten con estándares adecuados, recogiendo también una indicación del diputado Winter, como condiciones de habitabilidad, diseño y estándares constructivos apropiados, además 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; y finalmente las viviendas incluidas en la concesión no podrán ser destinadas a un uso distinto al habitacional y su incumplimiento será causal de término de la misma.

El diputado **Winter (presidente)** consultó por qué el plazo se contaría desde la recepción definitiva y no desde la inscripción del contrato de concesión.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, respondió que desde la recepción de la obra es el momento en el cual el concesionario empezará a arrendar las viviendas.

El diputado **Winter (presidente)** expuso que la construcción del edificio se puede demorar, extendiendo la licitación, siendo la demora culpa del concesionario.

El diputado **Jarpa** precisó que en los contratos de concesión se establecen los derechos y obligaciones de los contratantes, por tanto por cualquier demora u otro incumplimiento, se aplicarían las sanciones correspondientes.

La indicación parlamentaria fue retirada por su autor.

Sometida a votación la indicación del Ejecutivo fue aprobada por **unanimidad** (12 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Calisto, Castillo, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Parra, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter.

\*\*\*\*\*

#### **Inciso sexto**

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazarlo por el siguiente inciso:

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

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

Sometida a votación la indicación del Ejecutivo fue aprobada por **unanimidad** (12 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Calisto, Castillo, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Parra, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el inciso sexto del artículo 28 propuesto en el texto original.

\*\*\*\*\*

Se presentaron las siguientes indicaciones para incorporar un inciso final:

1) De los diputados Calisto y Jarpa, del siguiente tenor:

“Bajo los mismos términos se podrán entregar en comodato terrenos a organismos públicos o privados sin fines de lucro.”.

2) Del diputado Teillier para agregar en el artículo 28° un inciso final del siguiente tenor:

“Al remate señalado en el inciso anterior, los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán presentarse como primeros oferentes para adquirir los derechos hipotecarios respectivos a su nombre.”

3) Del diputado Teillier para agregar un nuevo décimo segundo:

“Los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán otorgar garantía a créditos hipotecarios referidos a organismos sin fines de lucro para que opten a financiamiento para proyectos habitacionales destinados a arriendo”

4) Del diputado Teillier para agregar el siguiente inciso décimo cuarto:

“Los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, podrán desarrollar y ejecutar intervenciones o proyectos habitacionales y procedimientos en conjuntos habitacionales o territorios definidos o terrenos con el objeto de regenerarlos o mejorarlos o construirlos pudiendo edificar, demoler, remodelar, alterar, mantener, reconstruir, arrendar, realizar obras asociadas a cambios de destino, recibir inmuebles en donación, permutar o adquirir, contratar estudios, fusionar o subdividir inmuebles, otorgar subsidios a personas con beneficio anteriores, y y financiar soluciones de albergue transitorio y gastos de traslado, cargando las intervenciones a los subsidios habitacionales de los programas habitacionales existentes total o parcialmente. También los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán ejecutar proyectos habitacionales mediante la aplicación de subsidios habitacionales bastando para ello la creación de la respectiva ficha en el Banco Integrado de Proyectos o el sistema que lo reemplace.”

5) Del diputado Teillier para agregar el siguiente inciso décimo cuarto:

“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 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.”

6) Del diputado Teillier para agregar el siguiente inciso décimo cuarto:

“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 podrán los Servicios de Vivienda y Urbanización otorgar garantía a créditos para que opten a su financiamiento.”

Las indicaciones 1), 2), 3) y 4) son retiradas por sus diputados autores.

El diputado **Teillier** explicó que la indicación signada con el número 5) tenía por finalidad otorgar un plazo mayor al concesionario siempre y cuando este sea un organismo sin fines de lucro y el 100% de las viviendas sean destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consideró que en base a esa indicación se generaría un problema al momento de la licitación, porque el plazo de la concesión, el monto de la inversión y de los arriendos, y el número de beneficiarios, son criterios de adjudicación. Que las cooperativas tengan siempre un plazo de 30 años, a diferencia de los demás postulantes, se introduciría en el proceso de licitación una variable que complejizaría la adjudicación, y lo más importante pasaría a ser el plazo y no el estándar de calidad de la edificación, salvo que se hagan procesos de licitación distintos.

El diputado **Kast** comentó que si se debe considerar una discriminación respecto de una institución con fines de lucro y otras que no lo sea, por tanto la sociedad civil tiene derecho a privilegiar ciertos proyectos por sobre otros, ahora bien, esta indicación debe ir justo después del inciso aprobado.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que el apoyo por parte de Serviu ya está contemplado en otro inciso en el que señala que este servicio podrá otorgar subsidios de los programas habitacionales vigentes, a personas jurídicas de derecho público o derecho privado sin fines de lucro para construir viviendas o transformarlas en residencias multifamiliares, más que ser garante de una obligación bancaria.

El diputado **Teillier** señaló que cuando haya organismos sin fines de lucro, y el 100% de las viviendas que se construirán serán destinados al programa de subsidio de arriendo, se les pueda otorgar garantía a créditos para que obtengan financiamiento. Añadió que esta indicación busca ayudar a organismos sin fines de lucro, tomando en consideración que las inmobiliarias tendrán una situación ventajosa en cuanto a la competencia.

Consultó si el Ministerio otorga préstamos.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, sostuvo que como Ministerio les interesa la forma en que las familias se organizan y actualmente lo hacen mediante comité, no obstante, hay otras formas de organización como las cooperativas. Agregó que las ventajas de éstas son, entre otras, el tiempo, porque el comité se termina con la entrega de las viviendas y las cooperativas siguen y además tienen otros objetivos distintos a la vivienda propiamente tal, que producen beneficios a los vecinos y familias que son integrantes.

Contestó que el Ministerio si puede otorgar préstamos para la construcción de viviendas, dando también en garantía bienes que son parte de esta Cartera.

El diputado **Winter (presidente)** afirmó que la indicación individualizada con el numeral 6) no se refiere a cooperativas específicamente sino que además a otras fórmulas de asociación sin fines de lucro, como por ejemplo las fundaciones.

Agregó además que la palabra “podrá” en la indicación es clave, y esto significa que no se está creando una fórmula de financiamiento. Está diciendo que se puede y dependerá de las políticas que lleve a cabo el Ministerio de turno.

El diputado **Oswaldo Urrutia** indicó que está a favor de la fórmula de las cooperativas para dar solución habitacional a grupos que se puedan organizar a través de esta institucionalidad para obtener una vivienda. Comentó que han existido garantías que otorga el Estado a través de los Serviu sin que se haya obtenido buenos resultados.

La diputada **Olivera** adelantó que se abstendrá de votar puesto que le genera dudas el hecho que el estado garantice un método de financiamiento.

Sometida a votación la indicación signada en el número 5) fue aprobada por mayoría de votos (7 votos a favor y 5 abstenciones). Votaron a favor los diputados Calisto, Castillo, Jarpa, Olivera, Parra, Teillier y Winter. Se abstuvieron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Paulsen y Oswaldo Urrutia.

Sometida a votación la indicación signada en el número 6) fue aprobada por mayoría de votos (6 votos a favor, 2 votos en contra y 3 abstenciones). Votaron a favor los diputados Calisto, Castillo, Jarpa, Parra, Teillier y Winter. En contra se pronunciaron los

diputados Bobadilla y García, en tanto que los diputados Olivera, Paulsen y Osvaldo Urrutia, se abstuvieron.

\*\*\*\*\*

Se presentaron las siguientes indicaciones para incorporar un numeral 4 en el artículo 2 del proyecto de ley:

1) Del diputado Teillier para intercalar un artículo 28 bis, del siguiente tenor:

“Los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán emitir un informe anual que señale: a) Los terrenos de su propiedad disponibles para uso habitacional; b) La proyección de la demanda de suelo para los proyectos habitacionales del Estado y, c) El porcentaje mínimo de viviendas, en cada terreno, destinadas a beneficiarios de programas Subsidio de Arriendo de Vivienda reglamentado por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio, o por el programa que lo modifique o reemplace. Dicho informe será remitido en el mes de agosto de cada año a la Cámara de Diputados y al Senado.”

2) De los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen, Sauerbaum y Osvaldo Urrutia 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: 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; y b) la proporción que representan los terrenos concesionados respecto del total de terrenos de su propiedad disponibles para uso habitacional.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, sostuvo que el hecho que el Ejecutivo remita un informe al Congreso, tiene que ver con la idea de que los parlamentarios estén informados sobre cómo se está utilizando la herramienta de la concesión de terrenos para arriendo, haciéndose cargo de la preocupación por los porcentajes y que proporción de los terrenos Serviu se destinan a éstos.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, señaló que la segunda indicación guarda relación con lo aprobado respecto de la política de suelo que el Ministerio deberá llevar a cabo, porque es consecuencia de los mismo, porque obligará al Ministerio a informar al Congreso cuantos terrenos hay disponibles para uso habitacional en su banco, y cuanto está usando para el arriendo.

El diputado **Osvaldo Urrutia** expresó que se intenta buscar que los Serviu comuniquen información respecto de los terrenos que dispone el Servicio, por región y el porcentaje de estos que se concesionan, año a año.

El diputado **Daniel Nuñez** comentó que el fondo de estas indicaciones, no obstante estar planteadas de manera distinta, es pedir información para tomar buenas decisiones de políticas públicas, por tanto la información que se solicita resulta del todo útil.

El diputado **Winter (presidente)** defendió la idea de la proyección de la demanda de suelo planteada en la última indicación porque no es solo contar con información sino que la eficiencia de la totalidad de la política pública que se plantea se da

justamente en la relación entre suelos disponibles y la proyección de la demanda de éstos, porque no es lo mismo una comuna que otra, ni generar viviendas sociales en una comuna con mucho suelo público y con mucha demanda que en otras que no existan estas variables.

El diputado **Oswaldo Urrutia** explicó que conforme a la indicación de su autoría los SERVIU deberán remitir un informe anual a las Comisiones de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, y de Vivienda y Urbanismo del Senado, indicando si se concesionó el uso y goce de terrenos públicos para la construcción de viviendas destinadas al arriendo. En caso afirmativo, deberán informar: a) el porcentaje de viviendas que el o los concesionarios deberán destinar a beneficiarios del Programa de Subsidio de Arriendo; b) la proporción que representan los terrenos concesionados respecto del total de terrenos de su propiedad disponibles para uso habitacional.

Agregó que en la primera indicación se proponen 3 tipos de informes, y respecto de estos, los informes a) y c) están recogidos en la indicación de su autoría, no obstante el informe sobre la proyección de la demanda de suelo para los proyectos habitacionales del Estado, es difícil de llevar a cabo y los SERVIU se verán en problemas para materializarlos, por tanto se podría dar el caso de que se entregue una información inexacta.

El diputado **González** señaló que la primera indicación es más general, porque esta se refiere no solamente a las viviendas que están vinculadas a beneficiarios de programas de subsidio de arriendos, sino que en general a los terrenos de la propiedad del Estado disponible para uso habitacional

Sometida a votación la indicación signada con el número 1). fue rechazada por haber resultado empatada la votación, en virtud del inciso tercero del artículo 199 (5 votos a favor y 5 en contra). A favor votaron los diputados Espinoza, González, Cosme Mellado, Teillier y Winter. En contra lo hicieron los diputados Bobadilla, García, Olivera Paulsen y Oswaldo Urrutia.

Sometida a votación la indicación signada con el número 2), fue aprobada por mayoría de votos (10 votos a favor y 2 abstenciones). A favor votaron los diputados Bobadilla, Castillo, Espinoza, García, González, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Paulsen, y Oswaldo Urrutia. Se abstuvieron los diputados Teillier y Winter.

\*\*\*\*\*

### **Artículo 3**

Incorpora, mediante 8 numerales, enmiendas en el decreto fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

\*\*\*\*\*

El Diputado Jarpa presentó una indicación para anteponer al actual numeral 1) un numeral, nuevo, del siguiente tenor:

1. Para agregar en el artículo 6° a continuación de la frase “Corresponderá Supervigilar”, la palabra “Periódicamente”.

Esta indicación fue retirada por su autor.

\*\*\*\*\*

### **N° 1**

Modifica el inciso primero del artículo 27 para establecer que la planificación urbana debe contemplar criterios de integración social y urbana.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazarlo por el siguiente:  
 “1. Para modificar el artículo 27 en el siguiente sentido:

a) Para reemplazar 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) Para agregar el siguiente inciso tercero, nuevo:

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

2) Del diputado Jarpa para modificar el inciso primero del artículo 27° por el siguiente:

“Artículo 27°.- Se entenderá por Planificación Urbana, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el desarrollo de los centros urbanos en función de una política descentralizada, con un enfoque regional y comunal de desarrollo social, económico y cultural, considerando siempre está un criterio de sustentabilidad, participación y coordinación multisectorial entre la comunidad, los municipios y los organismos del Estado.”

3) De los diputados Castillo y Winter para agregar en el inciso primero del artículo 27 y antes del punto aparte, la frase “, la que debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana, así como criterios de equidad de género”.

4) Del diputado Osvaldo Urrutia para agregar un segundo inciso nuevo del siguiente tenor:

“Asimismo, se entenderá por integración social y urbana al conjunto de acciones que posibiliten a la población habitar e interactuar en un espacio público con acceso a equipamientos y bienes públicos urbanos relevantes, acorde con los estándares urbanos mínimos requeridos.”.

5) Del diputado Kast para agregar el siguiente inciso tercero, nuevo:

“En los nuevos planes reguladores comunales o en las modificaciones integrales o actualizaciones que deben 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 que pertenezcan al 40% más vulnerable de la población, 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.”.

6) De los diputados Calisto y Kast, para incorporar un inciso tercero al artículo 27 que señale lo siguiente:

“La integración social y urbana velará porque las ciudades sean espacios inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos.”.

7) De los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen, Sauerbaum y Osvaldo Urrutia, para agregar el siguiente inciso tercero, nuevo, al artículo 27:

“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.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que la letra a) pretende establecer que la planificación social-urbana tiene que contemplarse en la planificación urbana en todos sus niveles.

El diputado **Osvaldo Urrutia** expresó que la indicación individualizada con el número 7), se diferencia con la del Ejecutivo en este tema por cuanto se incluyó a las personas o familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable, dado que este factor va variando según la comuna, por tanto se descartó la idea de que se establezca un guarismo, tal como se planteó en la indicación del diputado Kast. Agregó que en consecuencia, lo que se espera con esta nueva norma es que el planificador identifique y reconozca el potencial que podría tener la comuna para generar integración social y urbana, mediante un desarrollo que permita a familias de distintos ingresos acceder, con criterios de equidad, a las ventajas y beneficios que se derivan del crecimiento urbano y de las inversiones públicas existentes o futuras en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público.

Las indicaciones signadas con los numerales 2), 3), 4), 5) y 6) fueron retiradas por sus autores.

Se acuerda votar separadas las letras de la indicación del Ejecutivo individualizada con el número 1).

Puesta en votación la indicación del numeral 1) letra a) en conjunto con el encabezado del artículo 3, fue aprobada por **unanimidad** (12 votos), con los votos de los diputados Bobadilla, Calisto, Castillo, García, Jarpa, González, Norambuena, Olivera, Parra, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el numeral 1 propuesto en el texto original.

Puesta en votación la indicación individualizada con el número 7) fue aprobada por **unanimidad** (11 votos), con los votos de los diputados Bobadilla, Castillo, García, González, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazada la indicación del Ejecutivo signada con el número 1 letra b).

\*\*\*\*\*

El diputado Jarpa formuló una indicación para reemplazar en el artículo 28 Sexies la frase “En un plazo no mayor a diez años”, por “en un plazo que no podrá exceder de los 5 años”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que el plazo de 5 años era muy breve, tomando en consideración que

el proceso de creación de los planes reguladores es bastante extenso, complejo y requiere recursos. El plazo de 10 años es el más razonable.

Sometida a votación fue rechazada por **unanimidad** (11 votos en contra). Votaron los diputados Bobadilla, Castillo, Espinoza, García, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter.

\*\*\*\*\*

El diputado Jarpa formuló una indicación para modificar el artículo 41, reemplazando el inciso primero y segundo por los siguientes:

“Artículo 41°.- Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo y la integración del territorio comunal, de forma participativa, sustentable y armónica, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social y del resultado de los procesos participativos con sus habitantes.

La planificación Urbana comunal se realizará por medio de un plan regulador comunal y todas las comunas deberán contar con uno.”.

El autor de esta indicación procedió a retirarla.

\*\*\*\*\*

Los diputados Calisto y Kast formularon una indicación para incorporar en el artículo tercero los nuevos numerales 2) y 3) pasando el 2) a ser 4), el 4) a 5) y el 5) a ser 6) que señalen lo siguiente:

2) Incorpórese en el artículo 41 inciso 1° antes del punto a parte lo siguiente: “, la que debe contemplar criterios de integración social y urbana, velando porque las ciudades sean espacios inclusivos, donde las personas estén y se sientan protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos.”.

3) Para incorporar en el artículo 41 el siguiente inciso quinto:

“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. Asimismo, podrán localizarse en todas aquellas zonas en que el plan regulador comunal permita el uso de suelo equipamiento, aun cuando se excluya el uso residencial. En estos casos, serán considerados equipamiento menor, por lo que podrán localizarse en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas. Para efectos de su autorización no les serán aplicables a estos recintos, restricciones tales como dotación de estacionamientos y uso de suelo, y en todo caso, deberán cumplir con las restantes normas urbanísticas establecidas por el plan regulador, así como cualquier otra regulación particular”.

Los autores procedieron retirarla.

\*\*\*\*\*

El diputado Kast formuló una indicación para incorporar un nuevo numeral 2), pasando el 2) a ser 3) y así sucesivamente, que señale lo siguiente:

2) Incorpórese en el artículo 41 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones un nuevo inciso 5° que señale lo siguiente:

“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.”.

El diputado **Kast** sostuvo que existen una serie de formas en las cuales las municipalidades consideran a los centros de adultos mayores, de larga estadía y de atención diurna, como una actividad comercial, y esto hace que se mantengan excluidas de las zonas o comunas más favorecidas, entonces dado que lo que se busca es generar un cambio respecto de la inclusión social, se debe hacer esta concesión y salvar esta injusticia. Para ello se precisa que 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.

Puesta en votación la indicación fue aprobada por **unanimidad** (11 votos), con los votos de los diputados Bobadilla, Castillo, Espinoza, García, González, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Paulsen, Osvaldo Urrutia y Winter.

\*\*\*\*\*

El diputado Kast formuló una indicación para incorporar el siguiente numeral, nuevo, en el artículo 3:

XX) Incorpórese en el artículo 58 del decreto con fuerza de ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, entre las expresiones “éstas,” e “y”, lo siguiente: “sin perjuicio de las excepciones que contemple esta ley”.

El diputado **Kast** explicó el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan ciertos porcentajes allí establecidos. Sin embargo, dicha excepción muchas veces resulta inaplicable debido a que el artículo 58 de la misma ley dispone que el otorgamiento de patentes municipales debe ser concordante con el uso de suelo establecido en los planes reguladores, lo que termina afectando el desarrollo urbano de sectores con usos mixtos.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, opinó que esa situación podría quedar salvada en el artículo 165.

Sometida a votación la indicación fue rechazada por no alcanzar el quorum de aprobación exigido en el inciso primero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (2 votos a favor, 4 en contra y 5 abstenciones). A favor votaron los diputados González y Teillier. En contra lo hicieron los diputados Bobadilla, Espinoza, Norambuena y Osvaldo Urrutia. Se abstuvieron los diputados Jarpa, Mix, Olivera, Paulsen y Winter.

\*\*\*\*\*

## N° 2

Reemplaza el epígrafe del capítulo VI del título II por el siguiente:  
“De la Renovación e Integración Urbana”

Los diputados Castillo y Winter formularon una indicación para sustituir el epígrafe del Capítulo VI del Título II, “De la Renovación Urbana”, por la frase “De la Renovación, Integración e inclusión Urbana”.

Sometida a votación fue aprobada por **unanimidad** (12 votos) Votaron los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, González, Cosme Mellado, Norambuena,

Olivera, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se dio por rechazado el numeral 2 propuesto en el texto original.

### N° 3

Incorpora un párrafo 4° en el capítulo VI del título II denominado “De las Zonas de Integración Urbana”.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar, en el actual numeral 3), que pasa a ser 4), la frase “De las Zonas de Integración Urbana” por “De los incentivos para promover el acceso equitativo a bienes públicos urbanos”.

2) De los diputados Castillo y Winter para agregar, a continuación del artículo 82 y como parte del Capítulo VI del Título II, un nuevo Párrafo 4° titulado “De las Zonas de Integración Urbana”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que la indicación del Ejecutivo busca que sea más preciso el nombre del párrafo porque recoge de mejor manera los 3 artículos propuestos.

La indicación parlamentaria fue retirada por sus diputados autores.

Sometida a votación la indicación del Ejecutivo fue aprobada por **unanimidad** (12 votos a favor), con los votos de los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, González, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter.

### N° 4

Se intercalan como parte del párrafo 4 que se incorpora, los artículos 83, 84 y 85, que se pasan a detallar.

#### Artículo 83

El **inciso primero** define las zonas de integración urbana como áreas en que se contemplan incentivos normativos para impulsar un acceso equitativo a la población de bienes públicos urbanos relevantes.

El **inciso segundo** señala que estas zonas corresponden a sectores con adecuados estándares de calidad de vida y desarrollo urbano en los que se busca incentivar proyectos de viviendas integradas, o bien, a sectores deficitarios que podrían ser revitalizados con inversiones públicas para impulsar proyectos de viviendas integradas y el desarrollo urbano de usos mixtos.

#### Artículo 84

El **inciso primero** prescribe que las zonas de integración urbana podrán ser establecidas por resolución fundada del Ministerio, previa consulta al municipio respectivo.

El **inciso segundo** dispone que las secretarías regionales deberán remitirlas al nivel central del Ministerio las solicitudes de aprobación de estas zonas. Tales propuestas podrán ser formuladas de oficio, a solicitud de la municipalidad o de cualquier interesado.

El **inciso tercero** indica que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones deberá precisar los indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano asociados a bienes públicos urbanos relevantes que deberán ser considerados para establecer estas zonas, así como el procedimiento para su elaboración y aprobación.

### Artículo 85

El **inciso primero** dispone que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones reglamentará los beneficios o incentivos urbanísticos que podrán incluirse en las resoluciones de aprobación de las zonas de integración urbana, así como las condiciones para acogerse a ellos.

El **inciso segundo** dispone que las referidas condiciones podrán corresponder a la incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales estatales en proyectos de viviendas integradas y al establecimiento de otras condiciones adicionales que enumera.

El **inciso tercero** prescribe que las zonas de integración urbana podrán establecerse para sectores que cuenten o no con instrumento de planificación territorial vigente. En ambos casos la aprobación de estas zonas no implica una derogación o modificación de las normas urbanísticas sino el establecimiento de beneficios o incentivos respecto de tales normas, por lo que si un proyecto decide no acogerse a éstos, deberá cumplir con las normas del instrumento de planificación territorial aplicables o con las normas urbanísticas supletorias, según corresponda.

El **inciso cuarto** precisa que la resolución que apruebe una zona de integración urbana podrá indicar que no serán aplicables en dicho territorio los beneficios de fusión de terreno del artículo 63, y los de Conjunto Armónico que regulan los artículos 107, 108 y 109.

El **inciso quinto** dispone que tanto la regulación de los beneficios o incentivos como la determinación de aquellos aplicables en cada zona en particular, deberán resguardar que los estándares de calidad de vida y desarrollo urbano se mantengan, si son adecuados, o mejoren, si son deficitarios.

Sometido a votación el encabezado del numeral 4, fue aprobado por **unanimidad** (12 votos a favor), con los votos de los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, González, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter.

Se acordó tratar y votar por separado los artículos 83, 84 y 85.

### Artículo 83

Se presentaron las siguientes indicaciones;

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el artículo 83 por el siguiente:

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

2) De los diputados Calisto y Kast para reemplazar el artículo 83 por:

“Por zonas de integración urbana se entenderán aquellas que posibiliten que conjuntos de familias y personas de grupos socioeconómicos vulnerables, puedan habitar e interactuar en un espacio público con acceso a equipamientos y oportunidades, acorde con los estándares urbanos mínimos requeridos.

Para ello, estas zonas contemplarán beneficios o incentivos normativos que permitan impulsar el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos

relevantes como por ejemplo, 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.

En aquellas zonas, que en la actualidad correspondan a sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano se buscará incentivar el desarrollo de viviendas integradas, entendiendo por éstas, aquellas que colaboren a mejorar los niveles de integración social urbana, por considerar un porcentaje mínimo de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y que cumplen con las demás exigencias señaladas en el respectivo reglamento.

Por otra parte, en aquellos sectores cuyos indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano sean deficitarios, también se impulsará el desarrollo de viviendas integradas, a través de su revitalización mediante la realización de determinadas inversiones públicas, como por ejemplo la construcción de una línea de ferrocarril urbano u otras que signifiquen la materialización de bienes públicos urbanos.”.

3) Del diputado Winter para reemplazar el inciso 1 del artículo 83 por el siguiente:

“Artículo 83°. Las zonas de integración social corresponden a aquellas áreas en donde contempla, mediante obligaciones y beneficios, impulsar un acceso equitativo por parte de la población más vulnerable, a viviendas y 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”.

4) De los diputados Castillo y Winter para reemplazar el artículo 83 por el siguiente:

Artículo 83°. Las zonas de integración urbana son aquellas áreas en las que se contemplan mecanismos de inversión estatal prioritaria en materia habitacional, así como de configuración de “bancos de suelo” urbano bien localizado, a efectos de impulsar el acceso equitativo e inclusivo 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, todo lo anterior con énfasis en el función social de la propiedad como eje estructurante de las modalidades de solución habitacional.”.

5) Del diputado Teillier para reemplazar el artículo 83, por el siguiente texto:

“Las zonas de integración urbana son aquellas compuestas por el conjunto de terrenos urbanos de una comuna que cumplan cada uno los requisitos establecidos en este artículo para los Proyectos Habitacionales de Integración Social y Urbana, que se encuentren emplazados en zona urbana, de un máximo de 300 viviendas, que incluyan en ellos simultáneamente tres o cuatro tipos de viviendas, en relación a la forma de adquirirlas o arrendarlas:

a) Viviendas posibles de adquirir con los subsidios de los programas habitacionales destinados a sectores vulnerables. Al menos un 20% del total de viviendas.

b) Viviendas posibles de adquirir con los subsidios de los programas habitacionales destinados a sectores medios. Al menos un 50% del total de Viviendas.

c) Viviendas en arriendo con aplicación de los subsidios de los programas habitacionales de arriendo. Al menos un 5 % del total de viviendas. Podrá no haber viviendas en arriendo siempre y cuando el 25% de las viviendas del proyecto sean posibles de adquirir con los subsidios de los programas habitacionales destinados a sectores vulnerables,

d) Opcionalmente, viviendas cuyo valor para adquisición o arriendo sean superiores a los valores de los programas habitacionales. Un máximo de un 10 % del total de viviendas.

Estos proyectos deberán estar localizados en terrenos que cumplan con los requisitos de uno de los dos numerales siguientes:

1). Estar ubicados a una distancia máxima de 500 metros de distancia recorrible peatonalmente de una estación de ferrocarril urbano, sea esta una estación de metro, de metro tren o de una estación de ferrocarriles con transporte operativo de pasajeros.

2) Estar ubicados a una distancia máxima de 1.000 metros recorribles peatonalmente del siguiente equipamiento:

a) Establecimiento educacional, con a lo menos dos niveles de educación,

b) Nivel parvulario más cercano, el que podrá ser parte del establecimiento educacional ya nombrado,

c) Establecimiento de salud de atención primaria o superior;

d) El comercial, deportivo o cultural existente de escala mediana o mayor

e) Área verde pública, de una superficie mayor a 5.000 metros cuadrados.

Simultáneamente, a las letras señaladas anteriormente, el terreno deberá encontrarse a una distancia recorrible peatonalmente y 500 metros de una vía por la cual circule transporte público. Si el terreno se ubica en localidades con menos de 40.000 habitantes urbanos, podrá no cumplir con una de las letras indicadas en el inciso anterior.

Los habitantes serán los señalados en la última proyección del Instituto Nacional de Estadísticas para la respectiva comuna.

Las zonas de integración social y urbana no podrán incluir, en ningún caso, en inmuebles y/o Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica, ni los Monumentos Nacionales, así como tampoco otras zonas que los instrumentos de planificación territorial protejan por razones patrimoniales. En el perímetro de estos inmuebles y/o zonas, monumentos nacionales y otras zonas en un radio de 200 metros de distancia. Los Servicios de Vivienda y Urbanización podrá mediante resolución fundada establecer zona de amortiguación, en las que podrá rebajar los beneficios o incentivos normativos establecidos el artículo 84 siguiente. Mientras no se dicte dicha resolución no se podrán aplicar beneficios o incentivos normativos en la zona de amortiguación respectiva.”.

6) Del diputado Osvaldo Urrutia para reemplazar el inciso primero del artículo 83 por el siguiente:

“Artículo 83°. Las zonas de integración urbana son aquellas áreas en las que se contemplan los beneficios o incentivos normativos enunciados en el siguiente inciso, destinados a impulsar 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.

7) Del diputado Osvaldo Urrutia para agregar un nuevo inciso segundo del siguiente tenor:

“Para efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, se considerarán los beneficios o incentivos normativos de altura, densidad y coeficiente de constructibilidad.”.

8) De la diputada Olivera para agregar en el inciso segundo del nuevo artículo 83 que incorpora el proyecto de ley, luego de la expresión “ciertas inversiones públicas” lo siguiente: “y/o privadas”.

9) Del diputado Winter para reemplazar el inciso segundo del artículo 83:

“Estas zonas corresponden a sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano en los que se busca incentivar el desarrollo de proyectos de viviendas de integración social.”.

10) Del diputado Osvaldo Urrutia para modificar el nuevo artículo 83 incorporado en el numeral 4 del artículo tercero del proyecto de ley, en el siguiente sentido:

1. Agréguese un nuevo inciso segundo del siguiente tenor:

“Para efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, podrán considerarse los beneficios normativos de altura, densidad, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie de subdivisión predial mínima,

dotación de estacionamientos y rasantes, sólo en aquellos casos en que el ángulo señalado en el Plan Regulador Comunal sea inferior al ángulo máximo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”

2. Agréguese un nuevo inciso tercero del siguiente tenor:

“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.”

11) Del diputado Teillier para modificar número 4 del proyecto en el sentido siguiente:

1. Agréguese un nuevo inciso segundo del artículo 83° que incorpora el proyecto de ley en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido: “Para los efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, se considerarán los beneficios o incentivos urbanísticos de densidad, altura, y coeficiente de constructibilidad.”.

2. Agréguese un nuevo inciso tercero del artículo 83° que incorpora el proyecto de ley en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido: “La aplicación de dichos beneficios no podrá superar el 30% de la capacidad máxima de edificación del predio establecida en el instrumento de planificación respectivo”.

3. Agréguese un nuevo inciso cuarto al artículo 83° que incorpora el proyecto de ley en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido: “Los beneficios e incentivos urbanísticos de normas urbanísticas señaladas en los incisos precedentes, no podrán incluir Inmuebles y/o Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica, ni los Monumentos Nacionales, así como tampoco otras zonas que los instrumentos de planificación territorial protejan por razones patrimoniales.”.

12) De los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen, Sauerbaum y Osvaldo Urrutia, para intercalar el siguiente artículo 83:

“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.

Para efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, podrán considerarse los beneficios normativos de altura, densidad, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie de subdivisión predial mínima, dotación de estacionamientos y rasantes, sólo en aquellos casos en que el ángulo señalado en el Plan Regulador Comunal sea inferior al ángulo máximo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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.

13) De los diputados Calisto, Espinoza, Juan Fuenzalida, García, Kast, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia, para agregar, al final del inciso segundo del artículo 83, la siguiente frase: “Respecto de la dotación de estacionamientos, esta no podrá ser inferior a la establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para los conjuntos de viviendas sociales”.

Las indicaciones correspondientes a los números 2) al 10) fueron retiradas.

El diputado **Osvaldo Urrutia** explicó que la indicación individualizada con el número 12 pretende que los sectores que incluyan 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 solo podrán contemplarse beneficios de normas urbanísticas en la medida que éstos sean compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural y no se afecten los valores y atributos por los que fueron protegidos. Además, los referidos proyectos de viviendas integradas deberán dar cumplimiento a la normativa especial aplicable, tales como la aprobación del Consejo de Monumentos Nacionales. Además los beneficios de normas urbanísticas podrán quedar condicionados a la ejecución de obras de conservación, restauración, rehabilitación o puesta en valor patrimonial de inmuebles protegidos, lo que implica que esta herramienta podría ser utilizada como un mecanismo que, junto con propiciar la integración social y urbana, contribuya a mantener o aumentar el valor patrimonial de los inmuebles y zonas protegidas.

Agregó que si bien correspondería a los planes reguladores comunales incorporar disposiciones que promuevan el mencionado acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes, conforme al inciso tercero aprobado en el artículo 27, acá se establece la posibilidad que el Ministerio, en forma complementaria y en ejercicio de la facultad otorgada por la ley N° 20.741, condicione 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.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que el nuevo artículo 84 que propone el Ejecutivo hace presente la preocupación respecto de que en un polígono con beneficios se pueden otorgar beneficios de normas urbanísticas condicionadas necesariamente a la inclusión de viviendas beneficiadas con subsidios y además eventuales otras condiciones adicionales dependiendo de los beneficios que se den. Agregó que el inciso segundo del mismo artículo enumera las posibles condiciones adicionales, y en la cual se recogen 2 ideas respecto del beneficio normativo en sectores que son muy buenos y en sectores que tienen una oportunidad de mejoras.

El diputado **Calisto** manifestó que el último punto de la indicación en comento busca que se resguarde, repare, rehabilite y que exista una corresponsabilidad de los vecinos respecto de las zonas patrimoniales o de conservación histórica.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, precisó que no se busca que zonas de conservación se densifiquen de tal manera que en definitiva

se destruya y se termine la conservación histórica, porque se debe respetar los valores y atributos por los cuales se declararon dichos monumentos.

Señaló que la indicación del diputado Teillier busca congelar la zona de conservación, en el sentido de que no se produzca ni una intervención, ni en la zona ni en 100 metros a la redonda, perjudicando a las personas dueñas de estos inmuebles.

El diputado **Teillier** sostuvo que es obligación del Estado mantener, recuperar, restaurar las zonas de conservación o sitios patrimoniales, sin que sea necesario una ley de integración urbana.

El diputado **Espinoza** afirmó que este proyecto no busca solamente que se construyan edificios para que se arrienden, sino que también pretende mejorar las ciudades e integración del territorio.

Consultó respecto de la indicación del diputado Teillier si se podría generar un problema si en un lugar hay una iglesia patrimonial y al frente un sitio eriazo, pues cree que no se podría intervenir este sitio debido a que está dentro del radio de los 100 metros, limitando así el desarrollo de las comunas.

El diputado **Oswaldo Urrutia** comentó que la indicación 12 complementa y mejora la indicación presentada por el Ejecutivo, porque define y precisa que los beneficios de normas urbanísticas que se pueden entregar, solo serán para proyectos de viviendas integradas, cuestión que no está contemplada en el articulado del Ejecutivo. Define además cuáles y cuantas son esas normas urbanísticas que son 7, no más y se refiere a los beneficios urbanísticos respecto de las zonas patrimoniales.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que la indicación del diputado Teillier está relacionada con lo hecho en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, porque establece el límite para los beneficios y la necesidad de respetar una determinada densidad de habitantes por hectárea en el sector, y este criterio permite resguardar de mejor manera que la densificación sea equilibrada y que no tenga impacto significativo en el entorno.

De aprobarse esa indicación se podrían establecer beneficios que superen el 29% de la capacidad máxima de edificación y que se colapse el sector por el aumento de la densidad de habitantes por hectárea. Agregó que resultaba más apropiado establecer como limite la cantidad de habitantes por hectárea que fijar un porcentaje de la capacidad máxima de edificación del predio establecida en el instrumento de planificación respectivo.

El diputado **Teillier** dijo que no se conoce el reglamento, entonces para legislar es mejor conocer las normas accesorias sobre la materia. Agregó que le parecía razonable que la aplicación de los beneficios no pueda superar el 30% de la capacidad máxima de edificación.

El diputado **Kast** indicó que existe un beneficio automático para aquellos proyectos de vivienda económica en el sentido de que se le entregan un 30% de constructibilidad por el solo hecho de construir viviendas económicas.

El diputado **Teillier** comentó que el inciso tercero de la indicación designada con el número 12 no agrega mucho a lo que existe porque todas las zonas patrimoniales deben ser protegidas, y todas se deben someter al amparo del Consejo de Monumentos Nacionales, además se deben atener a los planes reguladores comunales. Explicó que lo que propone en el tercer punto de su indicación no es que no se construya, sino que no se otorguen beneficios para estas zonas, porque eso atraerá a muchas empresas inmobiliarias

para construir en esos sectores que son privilegiados y se destruiría lo que la comunidad quiere mantener.

El diputado **Winter (presidente)** complementado lo anterior sostuvo que no se prohíbe la construcción y modificación de zonas ya establecidas, sino que pretende que los beneficios normativos de esta ley no deban aplicarse en esta zona. Si se quiere construir en zonas típicas o en zonas de conservación, se debe modificar la declaratoria, las leyes que norman las zonas típicas o el plan regulador que establece las zonas de protección, pero que no se haga mediante otra ley porque o sino se pasará por encima de las normas que otorgaron la declaratoria de zona protegida.

El diputado **Oswaldo Urrutia** explicó que lo que dispone el inciso tercero de la indicación designada con el número 12 es precisamente lo dicho por el diputado Winter, por cuanto los beneficios de normas urbanísticas en polígonos que incluyan total o parcialmente estas zonas protegidas, no podrán afectar los valores y atributos por los cuales dichas zonas fueron protegidas mediante un acto administrativo, además se deben pedir los permisos correspondientes a las autoridades que expresamente tienen la responsabilidad legal de custodiar estas zonas.

El diputado **Espinoza** complementó que lo que busca dicha indicación es impedir que las inmobiliarias de una u otra forma afecten las zonas patrimoniales o protegidas, en el marco de este proyecto.

El diputado **Calisto** manifestó que entiende y comparte el espíritu de la indicación del diputado Teillier, no obstante, opinó que de aprobarse dejaría a un sector patrimonial sin movilidad poblacional, a diferencia de lo que ocurre en ciudades de Europa donde zonas patrimoniales se encuentran pobladas sin que se encuentren desprotegidas.

El diputado **Juan Fuenzalida** complementó que la indicación identificada con el número 12) intenta que se rescaten ciertos sectores pero cumpliendo la actual normativa, es por esto que cita la Ley de Monumentos Nacionales y otras normas.

El diputado **Teillier** señaló que precisamente en Europa se protegen las zonas patrimoniales y cuesta mucho que se instale un edificio en ellas. Agregó que es contrario a la idea de permitir a las empresas inmobiliarias que pueda intervenir o realizar sus proyectos en zonas protegidas.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, aclaró que el inciso tercero de la indicación 12 no se refiere a que el dueño de un terreno en una zona protegida puede ir a solicitar beneficios normativos, sino que hay un paso previo, que es la delimitación de un polígono con beneficios normativos que tiene todo un procedimiento que contempla la consulta a la municipalidad respectiva, la resolución del Ministerio, entre otros actos, para que se autorice la obtención de beneficios normativos, pasando además por el Consejo de Monumentos Nacionales.

Se acordó votar los incisos del artículo 83 y sus indicaciones por separado.

Puesto en votación el inciso primero propuesto por la indicación signada con el número 12, fue aprobada por **unanimidad** (12 votos). Votaron los diputados Calisto, Castillo, Espinoza, Juan Fuenzalida, García, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Oswaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazada la indicación designada con el número 1) y el inciso primero del artículo 83 del texto original.

Puesto en votación el número 1 de la indicación signada con el número 11, fue rechazada por mayoría de votos (4 votos a favor y 6 votos en contra). Votaron por la afirmativa los diputados Espinoza, Cosme Mellado, Teillier y Winter, en contra se

pronunciaron los diputados Calisto, Juan Fuenzalida, García, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia.

Puesto en votación el inciso segundo propuesto por la indicación signada con el número 12 en conjunto con la indicación del número 13, fue aprobada por mayoría de votos (8 votos a favor y 2 abstenciones). Votaron por la afirmativa los diputados Calisto, Espinoza, Juan Fuenzalida, García, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia y se abstuvieron los diputados Teillier, y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el inciso segundo del artículo 83 propuesto en el texto original.

Puesto en votación el número 2 de la indicación signada con el número 11, fue rechazada por mayoría de votos (2 votos a favor, 7 votos en contra y 1 abstención). Votaron por la afirmativa los diputados Teillier, y Winter. En contra se pronunciaron los diputados Calisto, Juan Fuenzalida, García, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia, mientras que el diputado Espinoza se abstuvo.

Sometido a votación el inciso tercero propuesto por la indicación signada con el número 12, fue aprobada por mayoría de votos (8 votos a favor y 2 votos en contra). Votaron por la afirmativa los diputados Calisto, Espinoza, Juan Fuenzalida, García, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia, en contra se pronunciaron los diputados Teillier, y Winter.

Puesto en votación el número 3 de la indicación signada con el número 11, fue rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación exigido en el inciso primero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (4 votos a favor, 5 votos en contra y 1 abstención). Votaron por la afirmativa los diputados Espinoza, Cosme Mellado, Teillier, y Winter. En contra se pronunciaron los diputados Juan Fuenzalida, García, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia, mientras que el diputado Calisto se abstuvo.

\*\*\*\*\*

El diputado Winter formuló una indicación para agregar un artículo 83 bis del siguiente tenor:

“Artículo 83 bis. En el caso de las zonas de integración social ubicadas en comunas con bajos niveles de familias pertenecientes al 40% más vulnerable, deberán cumplir con cuotas de integración social obligatorias en todo proyecto inmobiliario, de acuerdo a los criterios establecidos por la autoridad pertinente, que allí se desarrolle, debiendo contemplar al menos un 20% de familias vulnerables por proyecto.”.

El diputado **Winter (presidente)** señaló que en el comienzo de esta indicación debiera decir “en los polígonos en que se apliquen beneficios normativos”, en reemplazo de la frase “en el caso de las zonas de integración social”.

Sostuvo que la integración social no es lo mismo en una comuna donde hay mucha gente que no tiene casa que en una comuna donde hay poca gente que no tiene casa, entonces esta indicación apunta a que cuando se establezcan los beneficios normativos, si son comunas que de acuerdo al registro social de hogares con menores ingresos, con mayor demanda y déficit de vivienda, se debe fijar un porcentaje mínimo para la integración.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, aclaró que el porcentaje del 20% ya se encuentra establecido en el reglamento del sistema integrado de subsidio habitacional.

El diputado **Winter (presidente)** retiró la indicación de su autoría.

### Artículo 84

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para intercalar el artículo 84, por el siguiente:

“Artículo 84°. Los beneficios de normas urbanísticas deberán quedar condicionados a exigencias proporcionales al incremento de la densidad habitacional y/o de la capacidad máxima de edificación que podrían tener los predios incluidos en el respectivo sector.

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

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

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

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

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

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

2) El diputado Winter formuló una indicación para agregar un nuevo artículo 84, pasando el actual 84 a ser 85 y así sucesivamente, del siguiente texto:

“Artículo 84. Las Zonas Urbanas Deficitarias son aquellos sectores, definidos por la autoridad, que presentan niveles de déficit urbanos que no cumplen con el estándar mínimo establecidos por el MINDUT, debiendo implementarse planes de inversión pública prioritarios que permitan el mejoramiento de los indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.”.

3) De los diputados Castillo y Winter para modificar el inciso primero del nuevo artículo 84, de la siguiente manera:

“El Gobierno Regional podrá, mediante resolución fundada y previa consulta al Ministerio de Ciudad y Vivienda y a la municipalidad respectiva, establecer zonas de integración urbana de acuerdo a lo establecido en el artículo precedente.”.

4) Del diputado Winter para reemplazar el inciso primero del artículo 84 por el siguiente:

“En aquellas comunas que no contemplen incentivos o normas en sus planes reguladores comunales, intercomunales o metropolitanos, que faciliten la localización de proyectos de integración social, la respectiva Secretaría Regional de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial, sea por iniciativa propia o a requerimiento del municipio respectivo, podrá proponer al Ministerio de Vivienda y de Desarrollo Urbano y Territorial, que mediante resolución fundada, previa aprobación del Concejo Municipal respectivo, defina las Zonas de Integración Social y Zonas de Urbanas Deficitarias, según lo referido en los artículos precedentes. Estas zonas estarán vigentes en tanto el respectivo plan regulador comunal o intercomunal no las incorpore con sus propias normas”.

5) De los diputados Castillo y Winter para reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 84°. El establecimiento de las Zonas de Integración Urbana referidas en el artículo precedente, se realizará mediante resolución fundada dictada por el Ministerio de

la Vivienda y la Ciudad, en base a las definiciones de las “Mesas Comunales de Vivienda y Ciudad”.

Estas Mesas estarán compuestas por representantes designados por la Municipalidad correspondiente y por representantes de las organizaciones de pobladores, vecinales y ciudadanas, constituidas en el territorio aludido. Podrán asistir también a sus sesiones, funcionarios del Ministerio de la Vivienda y la Ciudad, para velar por su correcto funcionamiento y para facilitar la toma de decisiones en estos espacios.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones regulará la forma de composición y de funcionamiento de las Mesas Comunales de Vivienda y Ciudad. Además regulará el procedimiento de establecimiento de Zonas de Integración Urbana, con particular énfasis en precisar los indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, asociados a bienes públicos urbanos relevantes, que deberán ser considerados para establecer tales zonas.”.

6) Del diputado Teillier para reemplazar el artículo 84 nuevo que por el siguiente texto:

“Las zonas de Integración Social y Urbana que cumplan con los requisitos señalados en el artículo anterior podrán acogerse a los siguientes incentivos normativos:

1) Respecto al coeficiente de constructibilidad:

a) Proyectos emplazados en predios no inferiores a 2.500 m<sup>2</sup> podrán exceder un 25% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo,

b) Proyectos en condominios o que no consulten la subdivisión del predio emplazados en un terreno inferior a los 1.500 m<sup>2</sup> y de no más de 40 unidades de viviendas podrán exceder en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecida por el Plan Regulador respectivo, c) Proyectos emplazados en predios inferiores a 2.500 m<sup>2</sup> podrán exceder un 30% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo, d) Proyectos en condominios o que no consulten la subdivisión del predio emplazados en un terreno inferior a los 1.500 m<sup>2</sup> y de no más de 40 unidades de viviendas podrán exceder en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecida por el Plan Regulador respectivo.

2) Respecto a otras normativas urbanísticas establecidas en los instrumentos de planificación territorial o la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción los proyectos podrán:

a) Exceder hasta un 30% la altura máxima establecida por el Plan Regulador respectivo, a lo menos un piso en todos los casos,

b) Estar liberados del cumplimiento de la rasante hasta los 4 pisos de altura,

c) Incrementar hasta en un 25% la densidad establecida. En el caso de proyectos en condominios o que no consulten subdivisión del predio emplazados en un terreno de no más de 1.500 m<sup>2</sup> y de no más de 40 unidades de viviendas estarán liberados de la norma de densidad,

d) Disminuir los antejardines.

e) Disminuir los estacionamientos.

Estos beneficios o incentivos normativos estarán regulados en sus máximos en la presente Ley, los que no podrán ser superados en ninguna circunstancia ni con la aplicación simultánea de otros beneficios como los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley y sus normas reglamentarias asociadas.”

7) Del diputado Osvaldo Urrutia para agregar al final del inciso primero, seguidamente del punto, la siguiente frase: “En dicha resolución, el Ministerio deberá, además, indicar los costos y beneficios que suponen para el presupuesto del respectivo municipio el desarrollo de dicho proyecto.”.

8) Del diputado Osvaldo Urrutia para reemplazar el nuevo artículo 84 incorporado en el numeral 4 del artículo tercero del proyecto de ley, por el siguiente:

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

la capacidad máxima de edificación que podrían tener los predios incluidos en el respectivo sector. Las condiciones podrán tener por objeto la consolidación de sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano o la revitalización de áreas urbanas deficitarias, pudiendo corresponder a:

- a) La incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, sea que postulan individual o colectivamente;
- b) El aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar, conforme al artículo 175 de esta ley;
- c) La ejecución de obras específicas en el espacio público incluido dentro del área en que se aplicarían los beneficios;
- d) La 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;
- e) La obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a determinados usos o destinos admitidos por la normativa aplicable o a viviendas destinadas a personas con discapacidad, adultos mayores u otras personas en situación de vulnerabilidad;
- f) Otras exigencias destinadas a promover la integración e inclusión social de los proyectos y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes.”.

9) Del diputado Winter para eliminar, en el inciso segundo del artículo 84 la frase “o cualquier interesado”.

10) Del diputado Winter para añadir al final del inciso segundo del artículo 84 la frase “Asimismo, la División de Desarrollo Urbano podrá elaborar directamente propuestas de zonas para discusión en el Concejo Municipal respectivo.”.

11) Del diputado Osvaldo Urrutia para reemplazar el inciso tercero en el siguiente sentido:

“Deberán ser considerados para establecer tales zonas, así como el procedimiento de elaboración y aprobación de éstas, los siguientes indicadores de calidad de vida y desarrollo urbano:

- 1) Acceso a servicios de transporte público;
- 2) Disponibilidad de áreas verdes;
- 3) Equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios y comercio.”.

12) Del diputado Osvaldo Urrutia para incorporar el siguiente inciso cuarto:

“Corresponderá a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones precisar los estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, asociados a bienes públicos urbanos relevantes, que deberán ser considerados para establecer tales zonas, así como el procedimiento de elaboración y aprobación de éstas, incluida la forma en que deberá efectuarse la consulta a la municipalidad respectiva.”.

13) De los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen, Sauerbaum y Osvaldo Urrutia, para intercalar el artículo 84, por el siguiente:

“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 de esta ley;
- 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.”.

14) Del diputado Kast para incorporar el siguiente inciso final en el artículo 84:

“No obstante, lo señalado en los incisos anteriores, aquellos predios cuyos accesos vehiculares y peatonales estén ubicados a una distancia no mayor a 300 metros de una estación de ferrocarril urbano y la vialidad adyacente a la estación de ferrocarril considere una vía expresa, troncal o colectora, podrán contar con edificaciones de hasta 6 pisos de altura, no tendrán límite a sus coeficientes de constructibilidad y sólo les serán aplicables las siguientes normas urbanísticas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:

- a) Rasantes y distanciamiento.
- b) Antejardines y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.
- c) Zonas de riesgo.
- d) Uso de suelo.
- e) Dotación de estacionamientos.
- f) Vialidad.”

15) Del diputado Teillier para agregar un inciso final del artículo 84, del siguiente tenor:

“Los beneficios de normas urbanísticas podrán aplicarse solo a proyectos de vivienda económica y a lo menos la mitad de la superficie de edificación adicional obtenida por la aplicación de dichos beneficios deberán ser construidos para viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que la indicación del Ejecutivo recoge la idea de la oportunidad para el rescate patrimonial a través de beneficios condicionados a esas obras de conservación. Se recoge además la idea de la inclusión social respecto de las personas con discapacidad, adultos mayores, entre otros. También contiene la idea de un uso mixto, para que no exista solo un uso de viviendas sino que también otras superficies destinadas a otros usos admitidos por la normativa para que exista una verdadera integración urbana de esas viviendas y aportes al espacio público que permitan revitalizar sectores degradados en su espacio para que puedan ser mejorados.

El diputado **Oswaldo Urrutia** señaló, respecto de la indicación 4) que los planes intercomunales y metropolitanos no tienen facultades para establecer este tipo de zonas y para esto habría que modificar toda la legislación al respecto.

El diputado **Winter (presidente)** afirmó que precisamente lo que se busca es que el Ministerio, dentro de sus atribuciones, las otorgue.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, mencionó que se aprobó una indicación que señaló que en las actualizaciones de los planes reguladores y en los nuevos, se deben contemplar estas disposiciones.

El diputado **Oswaldo Urrutia** explicó que la indicación individualizada con el número 13) precisa cuáles son las normas urbanísticas que podrían ser objeto de beneficios, destinados a promover proyectos de viviendas integradas.

Asimismo, establece que las condiciones adicionales asociadas a tales beneficios podrán tener por objeto la consolidación o revitalización de sectores y podrán corresponder a: a) el aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar; b) la ejecución de obras específicas en el espacio público; c) la ejecución de obras de conservación, restauración, rehabilitación o puesta en valor patrimonial de inmuebles protegidos; d) la obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a determinados usos o destinos o a viviendas destinadas a personas con discapacidad, adultos mayores u otras personas o familias en situación de vulnerabilidad; y e) otras exigencias destinadas a promover la integración e inclusión social de los proyectos y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes.

Así, lo que se busca es “llevar la ciudad a las personas”, mediante exigencias que permitan impulsar un desarrollo urbano de usos mixtos, que no solo propicie la incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de subsidio, sino también la existencia de superficies edificadas o de espacio público destinadas a resolver las necesidades existentes en un sector. Se busca beneficiar no solo a quienes apliquen sus subsidios en los nuevos proyectos habitacionales, sino también a quienes habitan en el entorno de éstos, los que podrían acceder a mejores espacios públicos o a nuevos equipamientos o servicios que actualmente el sector no tiene.

El diputado **Kast**, sobre la indicación 14), informó que respecto de los ferrocarriles urbanos, los planes reguladores han tenido una restricción especial e injustificada, en la cual solamente pueden excederse y obtener los beneficios de llegar hasta los cuatro pisos de altura que definen hoy las viviendas económicas, y a raíz de esto se generan varias zonas o barrios completos donde estando a una distancia de 3 cuadras, unos 800 metros, de estaciones de metro, se mantiene esta situación de poca densidad. Por tanto, la idea es aumentar este beneficio de viviendas económicas a 2 pisos más, en aquellas zonas donde se permiten hasta 4 pisos.

El diputado **Juan Fuenzalida** comentó que como la norma exige ascensor a los edificios de 5 o más pisos, podría existir un problema práctico respecto de los subsidios si es que se aprueba la indicación 14).

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que si bien las estaciones de ferrocarriles urbanos son reconocidas como uno de los lugares más aptos para establecer un polígono con beneficios normativos, pero aunque sea una estación de ferrocarril urbano debe constar con un informe potencial urbano y por tanto se debe pasar por el proceso de consulta a la municipalidad respectiva. En este sentido no sería conveniente esta indicación debido a que cada estación de ferrocarril tiene particularidades distintas.

El diputado **Kast** afirmó que si hay viviendas económicas en zonas que estén cerca de una estación de ferrocarril urbano, estos edificios pueden ser de 6 pisos en vez de 4.

El diputado **Winter (presidente)** adelantó que votará en contra, no obstante comprender el espíritu pero cree que no es el instrumento para solucionar este problema.

Las indicaciones correspondiente a los números 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 11), 12), y 15) fueron retiradas por sus diputados autores.

Sometida a votación la indicación correspondiente al numeral 13), esta es aprobada por **unanimidad** (9 votos a favor). Votaron los diputados Calisto, Juan Fuenzalida, García, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el artículo 84 propuesto en el texto original y la indicación del Ejecutivo correspondiente al numeral 1).

Sometida a votación la indicación signada con el número 10) fue rechazada por mayoría de votos (1 voto a favor, 5 en contra y 1 abstención). A favor votó el diputado Winter. En contra lo hicieron los diputados Calisto, Juan Fuenzalida, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvo el diputado Teillier.

Sometida a votación la indicación 14) fue rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación exigido en el inciso primero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (2 votos a favor, 4 en contra y 2 abstenciones). A favor votaron los diputados Calisto y Olivera. En contra lo hicieron los diputados Juan Fuenzalida, Norambuena, Osvaldo Urrutia y Winter. Se abstuvieron los diputados García y Teillier.

#### **Artículo 85**

Se presentaron las siguientes indicaciones al artículo 85:

1) Del diputado Teillier para eliminar el artículo 85 nuevo.

2) De S.E., el Presidente de la República para intercalar el artículo 85, por el siguiente:

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

3) Del diputado Winter para eliminar, en el inciso segundo del artículo 85 la frase siguiente: “y al establecimiento de otras condiciones adicionales para acogerse a los beneficios normativos de la zona, tales como el aumento del aporte al espacio público que el proyecto debe efectuar conforme al artículo 175 de esta ley, la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a determinados usos o destinos, sea que estén admitidos en el respectivo plan regulador o que correspondan a los señalados en el artículo 165 de la presente ley para proyectos de viviendas económicas.”.

4) De la diputada Olivera para agregar en el inciso segundo del artículo 85, luego de la expresión “programas habitacionales del Estado” lo siguiente; “, sean estos de postulación individual como colectiva,”.

5) De los diputados Calisto y Kast para reemplazar el inciso segundo del artículo 85, por el siguiente:

“Estas condiciones, dependiendo de la zona de integración urbana establecida, corresponderán entre otras a la incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado en proyectos de viviendas integradas, a la incorporación de viviendas económicas inclusivas, al aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar conforme al artículo 175 de esta ley, la ejecución de obras específicas en el espacio público, la obligación de destinar un porcentaje de la superficie que

se construya a determinados usos o destinos, sea que estén admitidos en el respectivo plan regulador o que correspondan a los señalados en el artículo 165 de esta ley para proyectos de viviendas económicas o la obligación de disponer un porcentaje de la superficie que se construya para viviendas destinadas para el uso de adultos mayores o personas con discapacidad.”.

6) Del diputado Urrutia para reemplazar el inciso segundo por el siguiente:

“Las referidas condiciones para acceder a los beneficios urbanísticos corresponderán a las siguientes:

- Incorporación de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado en proyectos de viviendas integradas;

- Aumento del aporte al espacio público que el proyecto deba efectuar conforme al artículo 175 de esta ley;

- Ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar un porcentaje de la superficie que se construya a determinados usos o destinos, sea que estén admitidos en el respectivo plan regulador o que correspondan a los señalados en el artículo 165 de la presente ley para proyectos de viviendas económicas.”.

7) De los diputados Calisto y Kast para incorporar en el artículo 85 un nuevo inciso tercero, pasando el actual tercero a ser cuarto y así sucesivamente:

“No obstante, lo señalado en los incisos anteriores, aquellos predios cuyos accesos vehiculares y peatonales estén ubicados a una distancia no mayor a 300 metros de una estación de ferrocarril urbano y la vialidad adyacente a la estación de ferrocarril considere una vía expresa, troncal o colectora, siempre se considerará como zona de integración urbana.”.

8) Del diputado Winter para reemplazar, en el inciso tercero la frase: “Las zonas de integración urbana podrán establecerse respecto de sectores que cuentan con un instrumento de planificación territorial vigente o que no cuenten con éste” por “Las zonas de integración social serán establecidas mediante la creación de un Plan Seccional, el cual modificará el Plan regulador comunal vigente o creará un Plan Seccional exclusivo para la Zona de Integración establecida en caso de que el municipio en cuestión no cuente con dicho Instrumento de Planificación”.

9) De la diputada Luck para agregar en el inciso final del artículo 85, luego del punto final que pasa a ser punto aparte, lo siguiente:

“Con todo, los criterios aplicados a la mencionada regulación de los beneficios o incentivos referidos a la política pública de integración social que establece la ley, deberán velar siempre por que las personas residentes de las distintas zonas objeto de beneficios o incentivos vean atenuado o mitigado el fenómeno de la gentrificación.”.

10) De los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen, Sauerbaum y Osvaldo Urrutia, para intercalar el artículo 84, por el siguiente:

“Artículo 85°. Los requisitos para acceder a éstos y el procedimiento para su establecimiento, se regirán por lo dispuesto en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.”.

El diputado **Winter (presidente)** opinó que la indicación signada con el número 8), en términos legislativos, queda un tanto descoordinada en cuanto al texto ya aprobado, no obstante es una indicación que busca resolver el conflicto que se genera el establecimiento de beneficios normativos contra los instrumentos normativos mismos.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, observó que la primera parte del texto original propuesto como artículo 85 quedó reemplazada por el inciso segundo del artículo 83 aprobado, porque esta disponía

que la ordenanza general deberá reglamentar cuales eran los beneficios de normas urbanísticas que podían incluirse, no obstante, se dejó establecido cuales eran las 7 normas urbanísticas, en el nuevo artículo 83 aprobado. Agregó que los nuevos literales aprobados en el artículo 84 comprenden al inciso segundo del artículo 85 original.

El diputado **Winter (presidente)** consultó por la forma cómo se generarían los beneficios en los polígonos, porque no se sabe si es parte del reglamento.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, afirmó que en sesiones anteriores se presentaron las líneas generales del reglamento, tales como que los polígonos no se ubican en cualquier lugar de la ciudad, sino que son lugares que reúnen determinadas características, como acceso a transporte público, disponibilidad de áreas verdes, equipamientos de interés como temas de salud o educación, entre otras. También en el reglamento se establecerá un procedimiento claro que contemple la consulta a la municipalidad respectiva.

La señorita **Egle Zavala**, asesora jurídica de la diputada Karin Luck, señaló que la gentrificación es un proceso por el cual la población originaria de un determinado barrio o sector es desahuciada por otra de un nivel adquisitivo mayor, por ejemplo el caso de los adultos mayores cuando les afecta el alza de las contribuciones. Agregó que la integración social no puede ser concebida como una política pública que solo se preocupe de atraer a personas a ciertos barrios que ya tienen una infraestructura adecuada para alcanzar niveles de calidad de vida razonables y viceversa, sino que también se debe considerar y evitar que quienes ya estén en estos barrios tengan que dejar de residir en ellos.

El diputado **Kast** comentó que la integración social busca integrar viviendas sociales a zonas de alto estándar urbano, por tanto sería el fenómeno opuesto a la gentrificación.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, declaró que el concepto de gentrificación también puede tener una distinta interpretación y en estricto rigor apunta a la llegada de hogares de ingresos mayores a un sector donde hay hogares de ingresos menores, y esa gentrificación no necesariamente va acompañada de la expulsión de los habitantes originales.

El diputado **Oswaldo Urrutia** manifestó entender la gentrificación como renovación urbana y en muchos planes reguladores comunales se usa la renovación urbana para aumentar la densificación o mejorar un barrio deteriorado, no obstante, estimó que la indicación de la diputada Luck tenía una dirección contraria al proyecto que busca la renovación urbana.

Las indicaciones signadas con los números 3), 4), 5), 6), 7) y 8) fueron retiradas por sus autores.

Sometida a votación la indicación individualizada con el número 1) fue rechazada por mayoría de votos (3 votos a favor y 5 en contra). A favor votaron los diputados Cosme Mellado, Teillier y Winter. En contra lo hicieron los diputados Calisto, Juan Fuenzalida, Norambuena, Olivera y Oswaldo Urrutia.

Sometida a votación la indicación signada con el número 9) fue rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación exigido en el inciso primero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (3 votos a favor, 5 en contra y 3 abstenciones). A favor votaron los diputados González, Jarpa y Winter. En contra votaron los diputados Bobadilla, Espinoza, García, Norambuena y Oswaldo Urrutia. Se abstuvieron los diputados Mix, Olivera y Teillier.

Sometida a votación la indicación indicada en el numeral 10) fue aprobada por mayoría de votos (6 votos a favor, 1 en contra y 1 abstención). A favor votaron los diputados Calisto, Juan Fuenzalida, Cosme Mellado, Norambuena, Olivera y Osvaldo Urrutia, en contra se pronunció el diputado Winter y se abstuvo el diputado Teillier. Por el mismo quórum se tuvo por rechazada la indicación del Ejecutivo en conjunto con el artículo 85 propuesto en el texto original.

\*\*\*\*\*

Se formularon las siguientes indicaciones para incorporar un numeral nuevo en el artículo 3 del proyecto de ley:

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) De los diputados Calisto y Kast para incorporar en el inciso quinto del artículo 162 del decreto con fuerza de ley N° 458, luego del punto final lo siguiente: "Dichas ordenanzas, en ningún caso podrán limitar la presencia de jardines infantiles, establecimientos de larga estadía y centros diurnos de adulto mayor."

2) De los diputados Calisto y Kast para incorporar el siguiente numeral nuevo: "Elimínese en el inciso final del artículo 162, la coma que va luego de "jardín infantil" y agregar lo siguiente: "o centros diurnos de adulto mayor".

3) De los diputados Calisto y Kast para incorporar los siguientes incisos décimo, undécimo y duodécimo al artículo 162

"Las viviendas económicas podrán tener la categoría de "inclusivas" cuando su superficie edificada no supere los 70 metros cuadrados por unidad de vivienda, su diseño sea conforme a los principios de la accesibilidad universal que se encuentran determinados en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y estén destinadas al uso de adultos mayores o personas con discapacidad. Además, deberán cumplir con un programa arquitectónico que contemple como mínimo tres recintos: sala de estar, dormitorio y un baño.

Las viviendas inclusivas deberán ser identificadas en el permiso de edificación y recepción final municipal respectiva y deberán ser ocupadas por personas naturales mayores de 60 años o que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Discapacidad.

Dichas viviendas, en virtud de su función social, y por exigirlo el interés nacional, gozarán de la protección de esta ley y sólo podrán ser enajenadas por personas naturales mayores de 60 años o que se encuentren inscritas en el Registro Nacional de Discapacidad; y por personas jurídicas sin fines de lucro que destinen su uso a adultos mayores o personas con discapacidad, asegurándolo mediante la constitución de un usufructo."

4) Del diputado Kast para modificar el artículo 162, inciso quinto, del decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones en el siguiente sentido:

1. Luego de la palabra molestos establecer un punto seguido y eliminar la siguiente frase: "y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales".

2. Luego del nuevo punto seguido agregar:

"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."

El diputado **Kast** comentó que la indicación 3), en pos de generar una mejor inclusión en los proyectos de viviendas que se desarrollan, busca que se genere un programa específico para adultos mayores y personas con discapacidad, con viviendas con tipología menor y que, por estas características, quedan fuera de las restricciones en virtud de los instrumentos de planificación territorial. A mayor abundamiento, permitir que tipologías de menos de 70 metros cuadrados, dado que son varias unidades pequeñas, no se cuenten dentro de la densidad. Indicó que el propósito consiste en que se forme un

mercado paralelo donde quepan estas tipologías para estas personas puedan acceder a todas las zonas de la ciudad que en la actualidad están marginadas por el mercado.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, consideró que esta indicación escapa de la idea inicial del proyecto, y habría que ponderarla respecto de los alcances que se podrían generar en términos urbanísticos, sin perjuicio de reconocer la preocupación de que estas viviendas económicas inclusivas destinadas a cierta población puedan tener cabida dentro de los proyectos.

El diputado **Calisto** señaló que si se habla de inclusión o de barrios integrados, esa inclusión no es solamente social, sino que también debe abordar aspectos relacionados con la discapacidad o con los adultos mayores.

El diputado **Oswaldo Urrutia** estimó que esta indicación excede la idea matriz del proyecto, que es en definitiva la integración social y urbana.

El diputado **Kast** explicó que la indicación signada con el número 4) tiene como objetivo que se precise que las ordenanzas locales o municipales, en ningún caso puedan limitar la presencia de jardines infantiles, establecimientos de larga estadía y centros diurnos de adulto mayor.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, señaló que la indicación 4) no tiene vinculación directa con la idea original del proyecto, pero atendida la incorporación de inclusión social y la preocupación por los adultos mayores, si se enmarcaría dentro del proyecto.

Los autores procedieron a retirar las indicaciones consignadas con los números 1), 2), y 3).

Se acordó votar la indicación individualizada con el número 4) por numerales.

Sometido a votación el numeral 1 de la indicación 4, fue rechazado por no alcanzar el quórum de aprobación exigido en el inciso primero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (4 votos a favor, 2 en contra y 6 abstenciones). A favor votaron los diputados Bobadilla, González, Norambuena y Paulsen. En contra lo hicieron los diputados Espinoza y Oswaldo Urrutia. Se abstuvieron los diputados García, Jarpa, Mix, Olivera, Teillier y Winter.

Sometido a votación el numeral 2 de la indicación 4), fue aprobado por **unanimidad** (12 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Espinoza, García, González, Jarpa, Mix, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Oswaldo Urrutia y Winter.

\*\*\*\*\*

Se presentaron las siguientes indicaciones para incorporar un numeral nuevo en el artículo 3 del proyecto de ley:

1) De los diputados Calisto y Kast para incorporar el siguiente numeral nuevo  
 “Incorpórese en el artículo 165 el siguiente inciso final  
 “Las ordenanzas locales, en ningún caso podrán limitar los destinos señalados en el inciso primero, de manera de impedir la integración de dichos usos.”.

2) Del diputado Kast para incorporar el siguiente numeral:  
 “Incorpórese un nuevo inciso final al artículo 165 del siguiente tenor:

“La falta de concordancia entre los destinos admitidos en el inciso primero de este artículo 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. Con todo, 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.”.

El diputado **Kast** explicó que la indicación 2) tiene como fin ratificar, dentro del mismo artículo que consagra el permiso para que las viviendas de los proyectos DFL2, tengan el equipamiento complementario, que no se restrinja a través de la prohibición de la municipalidad a estas patentes y así pueda respetarse el objeto original en que fue generada esta ley.

La indicación individualizada con el numeral 1) fue retirada por sus autores.

Sometido a votación la indicación signada con el número 2) fue aprobada por mayoría de votos (7 votos a favor, 1 en contra y 3 abstenciones). A favor votaron los diputados Bobadilla, González, Jarpa, Mix, Norambuena, Teillier y Winter. En contra el diputado Osvaldo Urrutia. Se abstuvieron los diputados Espinoza, Olivera y Paulsen.

\*\*\*\*\*

Los diputados Calisto y Kast formularon una indicación para incorporar el siguiente numeral nuevo en el artículo 3 del proyecto:

“XX) Incorpórese el siguiente artículo 165 bis:

“Artículo 165 bis.- Los grupos de viviendas económicas podrán tener viviendas inclusivas siempre que no excedan el 20% de la superficie total construida, en cuyo caso, dicha superficie no se contabilizará para el cálculo del coeficiente de constructibilidad.

En caso que la superficie construida de viviendas inclusivas sobrepase el porcentaje señalado en el inciso anterior, se contabilizará para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.

Las unidades catalogadas como viviendas inclusivas no serán consideradas en el cálculo de densidad del proyecto.”.

La indicación fue retirada por sus autores.

\*\*\*\*\*

## N° 5

Modifica el inciso primero del artículo 183 para contemplar la posibilidad de que, además de las mitigaciones, en los planes reguladores intercomunales se otorguen beneficios o incentivos respecto de las normas urbanísticas cuando establezcan nuevas áreas urbanas o de extensión urbana.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

- 1) De S.E., el Presidente de la República para eliminar el numeral 5).
- 2) Del diputado Teillier para eliminar el numeral 5).

Sometidas a votación ambas indicaciones fueron aprobadas por **unanimidad** (12 votos). Votaron los diputados Bobadilla, Espinoza, García, González, Jarpa, Mix, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter, con el mismo quorum se tuvo por rechazado el numeral 5 del artículo 3 propuesto en el texto original.

### N° 6

Incorpora un artículo 183 bis en el decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El **inciso primero** faculta a los planes reguladores intercomunales para establecer zonas de integración urbana, en las que se contemplen beneficios o incentivos en las normas urbanísticas que induzcan o colaboren en la integración social urbana.

El **inciso segundo** establece que en caso de discordia entre las disposiciones del plan regulador comunal y los beneficios o incentivos en las normas urbanísticas establecidos por el plan regulador intercomunal, primarán estos últimos.

El **inciso tercero** precisa que mediante los instrumentos de planificación territorial no se pueden establecer zonas de integración urbana que anulen o restrinjan las disposiciones de las zonas de integración urbana.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1) Del diputado Teillier para eliminar el numeral 6.

2) Del diputado Winter para eliminar el numeral 6.

3) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el numeral 6) por el siguiente:

“6. Intercálase 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 de esta ley.

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 de la presente ley.”.

4) De los diputados Castillo y Winter para intercalar el siguiente artículo 183 bis, nuevo:

“Artículo 183 bis. Los planes reguladores intercomunales podrán contemplar zonas de integración urbana, en los mismos términos referidos en los artículos 83 y 84 de esta ley, previo trabajo conjunto y vinculante con las Mesas de Vivienda de todas las comunas involucradas en la modificación del Plan Regulador Intercomunal.”.

5) Del diputado Winter para reemplazar, en el inciso primero del artículo 183 bis la frase “Los Planes Reguladores Intercomunales podrán establecer zonas de integración urbanas” por “Los Planes Reguladores Comunales deberán establecer zonas de integración social y zonas urbanas deficitarias”.

6) Del diputado Winter para reemplazar el inciso tercero del artículo 183 bis propuesto, por el siguiente:

“Con todo, el plan regulador intercomunal o comunal podrá establecer nuevas zonas de integración social que anulen las zonas de integración social definidas en conformidad a lo establecido en los artículos 83 y siguientes de la presente ley.”.

El señor **Gazitúa, asesor del Ministerio de Vivienda y urbanismo**, sostuvo que la indicación del Ejecutivo busca descentralizar la facultad de otorgar beneficios de normas urbanísticas, por ejemplo en los planes reguladores intercomunales, con lo cual se estaría otorgando una facultad a los gobiernos regionales para que en una mirada de ciudad, por sobre las comunas, y también otorgar estos beneficios de norma urbanísticas. La propuesta al inciso segundo plantea que el plan regulador intercomunal o el comunal no puedan

establecer disposiciones que anulen o restrinjan los beneficios de normas urbanísticas establecidos en los artículos 83 y siguientes. Agregó que, además, los municipios no podrán bajar o cambiar la normativa para anular el polígono con beneficios en aras de la integración. A mayor abundamiento, los planes reguladores pueden modificarse, pero deben ir en la misma línea que los beneficios normativos.

El diputado **Winter (presidente)** afirmó que en la indicación 6) se pretende que si toda una comuna, incluido el alcalde y sus concejales, están de acuerdo con que no se establezca un determinado beneficio normativo, tienen la posibilidad de impedirlo.

El diputado Teillier retiró la indicación de su autoría identificada con el número 1).

Se acuerda votar por separados los incisos del artículo 183 propuesto.

Sometido a votación el inciso primero del artículo 183 bis propuesto en conjunto con el encabezado de la indicación del Ejecutivo fueron aprobados por mayoría de votos (8 votos a favor, 2 en contra y 2 abstenciones). A favor votaron los diputados Bobadilla, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen y Osvaldo Urrutia. En contra votaron los diputados Mix y Winter. Se abstuvieron los diputados González y Teillier. Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el numeral 6 del artículo 3 y las indicaciones individualizadas con los numerales 2), 4), y 5).

Sometido a votación el inciso segundo del artículo 183 bis propuesto por la indicación del Ejecutivo fue aprobado por mayoría de votos (8 votos a favor y 4 en contra). A favor votaron los diputados Bobadilla, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen y Osvaldo Urrutia. En contra votaron los diputados González, Mix, Teillier y Winter. Por el mismo quórum se tuvo por rechazada la indicación signada con el número 6).

#### Nº 7

Modifica el artículo 184 en dos sentidos:

Por la **letra a)** se faculta a los planes reguladores comunales no sólo para establecer incentivos sino que también condicionar la aplicación de las normas urbanísticas, a cambio de aportes al espacio público,

La **letra b)** menciona expresamente la incorporación de tipos de vivienda o usos de suelo como una de las exigencias para acceder a los incentivos, de normas urbanísticas en los planes reguladores comunales.

Se formularon las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para reemplazar el numeral 7), por el siguiente:

“7) 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.

El plan regulador comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos sean aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley.".

2) Del diputado Teillier para eliminar el numeral 7).

3) De los diputados Castillo y Winter para reemplazar en el inciso primero del artículo 184 la frase "Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados" por la frase "Los planes reguladores comunales, en todo o parte de su territorio, y previa consulta a la Mesa de Vivienda Comunal, podrán condicionar la aplicación de las normas urbanísticas correspondientes o el otorgamiento de beneficios o incentivos respecto de éstas,".

4) De los diputados Castillo y Winter para intercalar en el inciso primero del Artículo 184, entre las frases "a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público" y "o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana" la frase, ", a la incorporación de tipos de vivienda social que contribuyan a la superación del déficit habitacional o usos de suelo en los proyectos".

5) Del diputado Teillier para agregar un nuevo inciso segundo del artículo 184 propuesto en el proyecto, pasando el segundo inciso a ser tercero: "Para los efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, no se considerarán los inmuebles y/o Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica, ni los Monumentos Nacionales, así como tampoco otras zonas que los instrumentos de planificación territorial protejan por razones patrimoniales".

6) De los diputados Bobadilla, Calisto, Espinoza, García, Jarpa, Norambuena, Olivera, Paulsen, Sauerbaum y Osvaldo Urrutia, para agregar un nuevo inciso final al artículo 184, del siguiente tenor:

"El otorgamiento de incentivos en un área que incluya total o parcialmente inmuebles o sectores 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, se regirá por lo establecido en el inciso final del artículo 83 de la presente ley.".

7) Del diputado Kast para agregar un nuevo inciso final al artículo 184, del siguiente tenor:

"El otorgamiento de incentivos en un área que incluya total o parcialmente inmuebles o sectores protegidos en la categoría de Monumento Histórico, Zona Típica o inmueble de conservación histórica, o en alguna de las categorías que las remplacen, se regirá por lo establecido en el inciso final del artículo 83 de la presente ley.".

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, explicó que la indicación del Ejecutivo pretende realizar precisiones respecto al otorgamiento de incentivos de normas urbanísticas en los planes reguladores comunales. En efecto mediante la ley N° 20.958 se aprobó el nuevo artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, facultando a los planes reguladores comunales para otorgar incentivos en las normas urbanísticas, condicionados a determinadas exigencias aplicables a los proyectos. Sin embargo, la norma no menciona expresamente la incorporación de tipos de vivienda o usos de suelo como una de las exigencias para acceder a los incentivos, de ahí que se proponga esta redacción.

Asimismo, se incluye un nuevo inciso, con el objeto de precisar que la mención que la norma hace de “otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana” 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.

Por otro lado, sostuvo que las indicaciones asignadas con los números 5), 6) y 7) guardan relación con el artículo 83 respecto de los beneficios normativos cuando en el polígono en el que se establecen los beneficios existen inmuebles protegidos, a través de distintas figuras de conservación.

Las indicaciones individualizadas con los numerales 2) y 3) fueron retiradas por sus autores.

Sometida a votación la indicación del Ejecutivo fue aprobada por **unanimidad** (11 votos). A favor votaron los diputados Bobadilla, Espinoza, González, Jarpa, Mix, Norambuena, Olivera, Paulsen, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Por el mismo quorum se tuvo por rechazadas la indicación individualizada con el número 4) y el numeral 7) propuesto en el texto original.

Sometida a votación la indicación signada con el número 5) fue rechazada en virtud del inciso tercero del artículo 199 del reglamento de la Corporación al resultar la votación empatada (5 votos a favor y 5 en contra). A favor votaron los diputados González, Jarpa, Olivera, Teillier y Winter. En contra lo hicieron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Paulsen y Osvaldo Urrutia.

Sometida a votación la indicación individualizada con el número 6), fue aprobada por mayoría de votos (6 votos a favor, 3 en contra y 1 abstención). A favor votaron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Olivera, Paulsen y Osvaldo Urrutia. En contra lo hicieron los diputados González, Teillier y Winter, en tanto se abstuvo el diputado Jarpa. Por el mismo quórum se tuvo por rechazada la indicación 7).

## N° 8

Reemplaza al artículo 184 bis del decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Su **inciso primero** precisa que las viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado que resulten de la aplicación de beneficios normativos –y no solamente las sociales, como actualmente establece la norma– deben quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales.

El **inciso segundo** dispone que cuando estas viviendas estén destinadas a beneficiarios de subsidios para la adquisición del dominio, en la compraventa debe dejarse constancia que el comprador es beneficiario de un programa habitacional del Estado.

El **inciso tercero** señala que las viviendas adquiridas exclusivamente mediante subsidio estatal y el ahorro mínimo exigido solo podrán ser transferidas posterior y sucesivamente a personas que sean beneficiarias de algún programa habitacional del Estado, siempre que haya transcurrido el plazo de la prohibición de celebrar actos y contratos que le sea aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley N° 17.635.

El **inciso cuarto** prescribe que si un beneficiario desea enajenar su vivienda antes del plazo de prohibición deberá obtener autorización del Director Regional del SERVIU respectivo, bajo la condición de restituir el subsidio recibido. Autoriza la venta antes de

vencido el plazo de prohibición y sin exigir la restitución sólo en casos justificados y por resolución fundada.

El **inciso quinto** asimismo exceptúa de la obligación establecida en el inciso anterior a aquellas ventas en que la vivienda sea transferida a una persona beneficiada con un subsidio para la adquisición del dominio y que, además, el vendedor destine el precio de esa enajenación a la adquisición de otra vivienda, mediante el mecanismo conocido como "movilidad habitacional".

El **inciso sexto** hace aplicables lo dispuesto en los dos incisos anteriores - mecanismo para enajenar antes del cumplimiento del plazo de la prohibición y las condiciones exigidas cuyo cumplimiento permiten la venta sin restituir el financiamiento, a las viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y a las viviendas financiadas total o parcialmente con recursos estatales,

Se formularon las siguientes indicaciones:

1) De S.E., el Presidente de la República para intercalar, en el inciso primero del artículo 184 bis propuesto por el numeral 8), la expresión "84," entre "83," y "183" y para reemplazar, en el inciso final la frase "Ministerio de Ciudad y Vivienda" por la frase "Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio".

2) Del diputado Winter para reemplazar, el inciso final por el siguiente:  
"Lo señalado en los dos incisos precedentes será aplicable a las viviendas referidas en el inciso primero de este artículo que se emplacen en terrenos privados dentro de las Zonas de Integración Social."

3) Del diputado Teillier para incorporar un nuevo inciso quinto en el artículo 184 bis nuevo del Decreto con Fuerza de ley N° 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones propuesto en el proyecto:

"Las viviendas referidas en el inciso 3° de este artículo serán inembargables."

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, comentó que el artículo 184 bis apunta a algo bien relevante, que es que la ley contemple una norma que resguarde que las viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado que resulten de la aplicación de beneficios normativos –y no solamente las sociales, como actualmente establece la – efectivamente lleguen a personas que cuentan con subsidio, y al momento de enajenarse dichas viviendas, los compradores deben contar con subsidio.

Junto con lo anterior, indicó que se mantiene la regla del actual inciso segundo del artículo 184 bis, estableciendo que las viviendas que hayan sido adquiridas exclusivamente mediante subsidio estatal y el ahorro mínimo exigido –es decir, sin crédito hipotecario complementario u otros recursos adicionales y que podrían asimilarse a las que el artículo en cuestión identifica como viviendas sociales– solo podrán ser transferidas posterior y sucesivamente a personas que sean beneficiarias de algún programa habitacional del Estado, siempre que haya transcurrido el plazo de la prohibición de celebrar actos y contratos que le sea aplicable.

El señor **Cristián Monckeberg, Ministro de Vivienda y Urbanismo**, agregó que como el Estado hará un esfuerzo al entregar beneficios normativos, de regenerar un barrio, de construir viviendas, donde habrán familias con subsidios y sin subsidios, se dispone que la propiedades que cuenten con subsidio mantenga esta condición en las ventas sucesivas, es decir, se transfiera a familias nuevas que cuenten con subsidios.

El diputado **Winter (presidente)** consultó por cuál sería el mecanismo para resguardar esta propuesta.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, señaló que las viviendas quedarían individualizadas en la recepción definitiva; en la primera enajenación quedaría consignado en la escritura de compraventa; y en la inscripción del Conservador del Bienes Raíces. El notario deberá verificar que el comprador es beneficiario del subsidio.

Añadió que el artículo dispone además que se fija una prohibición para celebrar actos y contratos respecto de ese inmueble con subsidio, pero eventualmente si alguien quiere vender antes su vivienda, se permite un mecanismo para facilitar la movilidad cumpliendo ciertas condiciones que son que el pago producto de la venta de la vivienda con subsidio, debe ser destinado a la compra de otra vivienda y el comprador debe ser beneficiario de subsidio.

La diputada **Castillo** preguntó por si sería posible el traspaso de la propiedad a través de otro modo de adquirir el dominio, pero a título gratuito.

El señor **Gonzalo Gazitúa, abogado asesor del Ministro de Vivienda y Urbanismo**, sostuvo que la prohibición que se refiere este artículo es sobre la celebración de actos o contratos, a título gratuito u oneroso, dentro del plazo respectivo, pero no rige la prohibición respecto de los modos de adquirir por causa de muerte, porque esta ley no puede restringir normas sobre transmisión de la herencia sobre las viviendas.

El diputado **Paulsen** indicó que a raíz de esta prohibición, habrá un problema cuando la plusvalía de la propiedad aumente a tal punto que el subsidio que entrega el Estado para la compra de una vivienda usada no lo pueda cubrir, y aquella familia que tiene una casa con subsidio no la podrá vender por este motivo, o la deberá vender a un precio menor para que el subsidio lo pueda cubrir.

El diputado **Kast** expresó que ese aumento de plusvalía se generó precisamente por una excepcionalidad producto de una concesión que ha hecho la comunidad y el Estado para que esa casa exista, por tanto es atendible que se genere un mercado que pueda mantenerse dentro del rango de integración social, de lo contrario se generaría una única instancia de integración social, sin que se mantenga en el tiempo.

Sobre la indicación 3), el diputado **García** sostuvo que estas propiedades podrían ser inembargables solo si la obtención de un crédito es autorizado por el Serviu, tal como ocurre con las tierras indígenas que requieren autorización de la Conadi.

La diputada **Castillo** señaló que si una propiedad tiene calidad de inembargable, la persona dueña del inmueble al pedir un crédito bancario, el banco analizará esta situación respecto de este bien, pero además examinará si cuenta con otros bienes.

El diputado **Paulsen** opinó que quienes están a favor de la inembargabilidad, tratan como interdictos relativos a las personas y no creen en las capacidades de ellos para poder emprender, generar un negocio o diferentes instancias de crecer y de adquirir un crédito bancario.

La indicación individualizada con el número 2) fue retirada por su autor.

Sometido a votación el numeral 8 del proyecto en conjunto con la indicación del Ejecutivo fueron aprobadas por mayoría de votos (10 votos a favor y 1 abstención). A favor votaron los diputados Bobadilla, Castillo, García, González, Jarpa, Norambuena, Olivera, Teillier, Osvaldo Urrutia y Winter. Se abstuvo el diputado Paulsen.

Puesta en votación la indicación individualizada con el numeral 3) fue rechazada por mayoría de votos (5 votos a favor y 6 votos en contra). A favor votaron los diputados Calisto, Castillo, González, Teillier y Winter. En contra lo hicieron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Olivera, Paulsen y Osvaldo Urrutia.

\*\*\*\*\*

Se presentaron las siguientes indicaciones para incorporar un artículo 4 al proyecto de ley:

1) De los diputados Jarpa y Winter para incorporar un artículo 4 del siguiente tenor:

“Artículo 4.- Incorpórese el siguiente numeral 26 en el artículo 19 de la Constitución Política, pasando el actual 26 a ser el numeral 27:

“26. El derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada a la realidad de la persona o de las familias, en un marco de integración social y urbana, el cual deberá establecer políticas innovadoras y sustentables en materia de vivienda y planificación, teniendo como eje siempre al ciudadano, las familias, los procesos participativos y la calidad de Vida.

El civismo, la tolerancia en los espacios públicos, la formación para la convivencia urbana y la participación de la ciudadanía en los espacios de decisión sobre el desarrollo de las ciudades serán un deber activo de ésta y el Estado.”.

2) Del diputado Teillier para incorporar un artículo 4 del siguiente tenor:

“Reemplácese el numeral 4) del inciso primero del artículo 1 de la ley N° 20.898, que Establece Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción, por el siguiente:

“4) Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 120 metros cuadrados. Para efectos del cálculo de la superficie deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 5.1.11, de la OGUC.”.

3) Del diputado Teillier para modificar el inciso 2 del artículo 15 de la ley 20.898, después del punto aparte, que pasa a ser coma, incorporar la siguiente expresión: “como también a Comunidades Agrícolas (Ley 19.233), Comunidades Indígenas (Ley 19.253), Cooperativas de Colonización Agrícola, Agropecuarias de Reforma Agraria y de Reforma Agraria, Cooperativas abiertas de viviendas y Cooperativas cerradas de viviendas”.

La señora **Secretaria abogada** hizo presente que la indicación individualizada en el numeral 1) era inadmisibles por exceder la idea matriz, cual es propender a la integración social y urbana en el entendido de propiciar el intercambio entre personas de distintos sectores socioeconómicos, y facilitando que todos puedan disfrutar de los beneficios y oportunidades mediante el acceso a los bienes públicos urbanos de mayor relevancia.

Sometido a votación la indicación 1) esta fue rechazada no alcanzar el quórum de aprobación exigido en el inciso primero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (5 votos a favor y 6 en contra). A favor votaron los diputados Calisto, Castillo, González, Teillier y Winter. En contra lo hicieron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Olivera, Paulsen y Osvaldo Urrutia.

El diputado **Teillier**, explicó que la indicación 2), señaló que esta va en la línea de facilitar el desempeño del actual proyecto de ley, y busca que se amplíe el número de metros cuadrados para regularizar una vivienda, esto es, subiendo de 100 a 120 metros cuadrados.

El diputado **Kast** manifestó su concordancia respecto de esa indicación porque permite hacerse cargo de un problema muy serio, que afectan a las viviendas precarias que se encuentran fuera de rango para la regularización de su vivienda.

El diputado **Calisto** consideró que es una indicación atingente, considerando lo que ocurre por ejemplo en las regiones del sur de Chile, en donde hay zonas con altos niveles de contaminación ambiental, y los propietarios de algunos inmuebles no pueden hacer uso de beneficios que entrega el Minvu, como la aislación térmicas de las viviendas, debido a que estos inmuebles no están regularizados.

El diputado **Oswaldo Urrutia** expresó que esta materia ya se discutió en un proyecto despachado el año recién pasado y opinó que esta indicación se encontraba fuera de la idea matriz del proyecto. Agregó además que las personas que han construido viviendas de 120 metros cuadrados tienen los suficientes recursos para realizar los trámites correspondientes con el objeto de regularizar su vivienda.

El diputado **González** manifestó su acuerdo con la propuesta debido a que se requiere una flexibilización, en cuanto al metraje, para la regularización de las viviendas.

El diputado **Teillier** afirmó que las casas de hasta 120 metros cuadrados en sectores populares no se construyen de la noche a la mañana, sino que se construyen a través de los años mediante los esfuerzos de las familias y de los allegados. Agregó que los ingresos de las personas se deben medir por otros medios, no solamente por la ampliación o el metraje de su vivienda.

El diputado **Paulsen** solicitó que la Secretaría se pronuncie sobre la admisibilidad de las indicaciones individualizadas con los números 2) y 3).

La **Secretaría abogada** hizo presente que, en virtud de los artículos 23 y 24 de la Ley Orgánica del Congreso Nacional, las ideas matrices de un proyecto son aquellas que se encuentran expresamente contenidos en el mensaje o moción, y en el mensaje de este proyecto en particular no se hace alusión a la regularización de las viviendas de autoconstrucción, por tanto, en su opinión, la indicación consignada con el número 2) sería inadmisibles por no tener una vinculación directa con las ideas matrices del proyecto.

Sometida a votación la admisibilidad de la indicación individualizada con el número 2) fue rechazada por resultar empatada la votación y en virtud del inciso tercero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (6 votos a favor y 6 en contra). A favor votaron los diputados Calisto, Castillo, González, Jarpa, Teillier y Winter. En contra lo hicieron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Olivera, Paulsen y Oswaldo Urrutia.

La señora **Secretaría abogada** estimó que la indicación consignada con el número 3) sería inadmisibles, porque su objetivo consiste en modificar el artículo 15 de la ley N° 20.898, artículo que faculta al Minvu para otorgar subsidios, lo que constituye materia de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, en virtud del artículo 65 de la Constitución Política de la República.

Sometida a votación la admisibilidad de la indicación signada con el número 3) resultó rechazada por empatada la votación y en virtud del inciso tercero del artículo 199 del Reglamento de la Corporación (6 votos a favor y 6 en contra). A favor votaron los diputados Calisto, Castillo, González, Jarpa, Teillier y Winter. En contra lo hicieron los diputados Bobadilla, García, Norambuena, Olivera, Paulsen y Oswaldo Urrutia.

\*\*\*\*\*

## VII.- TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el Diputado Informante, esta Comisión recomienda a la Sala aprobar el siguiente:

### PROYECTO DE LEY

“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 de la ley 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 y sustituyendo en el numeral 14 la expresión final “, y” por un punto y aparte:

“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, y al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo se entenderán formuladas al Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio; las referencias al Ministro de Vivienda y Urbanismo, y al Ministro de la Vivienda y Urbanismo se entenderán hechas al Ministro de Ciudad, Vivienda y Territorio; las formuladas al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, y al Subsecretario de la Vivienda y Urbanismo se entenderán referidas al Subsecretario de Ciudad, Vivienda y Territorio; las referencia a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y a las Secretarías Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo, se entenderán formuladas a las Secretarías Regionales Ministeriales de Ciudad, Vivienda y Territorio; y las formuladas a los Secretarios

Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y a los Secretarios Regionales Ministeriales de la Vivienda y Urbanismo se entenderán hechas a los Secretarios Regionales Ministeriales de Ciudad, Vivienda y Territorio.

Asimismo, toda referencia que las leyes, reglamentos u otras normas vigentes hagan a la sigla "MINVU" se entenderá formuladas 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 establecidas en las letras h), i), j), k), l), m), ñ), o) y p), 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, o por el programa que lo modifique o reemplace. Mediante este mecanismo también se podrá concesionar la administración y mantención de las viviendas construidas conforme a lo señalado en el inciso precedente, cuando haya vencido la concesión original. En ambos casos, las viviendas incluidas en la concesión no podrán ser destinadas a un uso distinto al habitacional y su incumplimiento será causal de término de la misma.

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

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

Vencida la concesión, el terreno y lo allí construido deberá ser restituido, en adecuado estado de conservación, al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo o al órgano o servicio referido en el inciso tercero, 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 e inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En cuanto al plazo de duración de la concesión, éste no podrá ser superior a 25 años contado desde la recepción definitiva de las obras, o desde la inscripción del contrato de concesión, si lo que se licita es la administración y mantención de viviendas existentes.

Todas las unidades que compongan los proyectos de vivienda 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 que destine el 100% de las viviendas que se construirán 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. Incorpórase 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 doce 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 proporción que representan los terrenos concesionados respecto del total de terrenos de su propiedad disponibles para uso habitacional.”.

Artículo 3.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

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

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

b) Agrégase el siguiente inciso tercero:

“En los nuevos planes reguladores comunales o en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes conforme al artículo 28 sexies, 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 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. Incorpórase 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. Intercálase, a continuación del artículo 82, el siguiente párrafo, pasando el actual artículo 83 a ser artículo 86:

“Párrafo 4°.- De los Incentivos para Promover el Acceso Equitativo a Bienes Públicos Urbanos

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, que modifica la ley N° 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, 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.

Para efectos de lo dispuesto en el inciso precedente, podrán considerarse los beneficios normativos de altura, densidad, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie de subdivisión predial mínima, dotación de estacionamientos y rasantes, sólo en aquellos casos en que el ángulo señalado en el plan regulador comunal sea inferior al ángulo máximo establecido en el decreto supremo N° 47, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Respecto de la dotación de estacionamientos, ésta no podrá ser inferior a la establecida por la referida Ordenanza 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, y que fueron 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 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 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.

Artículo 85.- Los requisitos para acceder a los beneficios de normas urbanísticas y el procedimiento para su establecimiento, se regirán por lo dispuesto en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.”.

5. Agrégase en el inciso quinto del artículo 162, a continuación del punto y aparte que pasa a ser seguido, el siguiente párrafo final: “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.”.

6. Agrégase 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.”.

7. Intercálase 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.”.

8. Sustitúyese 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.

El plan regulador comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos serán aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109.

El otorgamiento de incentivos en un área que incluya total o parcialmente inmuebles o sectores 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, se regirá por lo establecido en el inciso final del artículo 83.”.

9. Reemplázase 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 establecidos 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 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 regirá por las normas reglamentarias dictadas por el Ministerio de Ciudad, Vivienda y Territorio.

Lo señalado en los dos incisos precedentes será aplicable tanto a las viviendas referidas en el inciso primero como a cualquier otra vivienda financiada total o parcialmente con recursos del Estado.”.”.

\*\*\*\*\*

Tratado y acordado en sesiones de fechas 19 de diciembre de 2018; 9, 16 y 25 de enero; 6, 13 y 20 de marzo; 3 de abril; 8, 15 de mayo; 5, 12 y 19 de junio y 3, 10 y 17 de julio de 2019, con la asistencia de los diputados Sergio Bobadilla Muñoz, Miguel Ángel Calisto Águila, Natalia Castillo Muñoz, Fidel Espinoza Sandoval, René Manuel García García, Rodrigo González Torres, Carlos Abel Jarpa Webar, Iván Norambuena Farías, Erika Olivera de la Fuente, Diego Paulsen Kehr, Guillermo Teillier del Valle, Osvaldo Urrutia Soto y Gonzalo Winter Etcheberry (Presidente).

Asistieron, además, los diputados Karol Cariola Oliva en reemplazo del diputado Guillermo Teillier del Valle; José Miguel Castro Bascañan en reemplazo del diputado René García García; Ricardo Celis Araya en reemplazo del diputado Rodrigo González Torres; Miguel Crispi Serrano en reemplazo de la diputada Natalia Castillo Muñoz; Juan Fuenzalida en reemplazo del diputado Sergio Bobadilla Muñoz; Amaro Labra Sepúlveda en reemplazo del diputado Guillermo Teillier del Valle; Cosme Mellado Pino en reemplazo del diputado Carlos Jarpa Webar; Claudia Mix Jiménez en reemplazo de la diputada Natalia Castillo Muñoz; Cristhian Moreira Barros en reemplazo del diputado Osvaldo Urrutia Soto; Andrea Parra Sauterel en reemplazo del diputado Rodrigo González Torres; Hugo Rey Martínez en reemplazo del diputado Diego Paulsen Kehr; Jorge Sabag Villalobos en reemplazo del diputado Miguel Calisto Águila, y Alejandro Santana Tirachini, en reemplazo del diputado René Manuel García García.

Asimismo, asistieron los diputados Rene Alinco Bustos, Maya Fernández Allende, Pablo Kast Sommerhoff, Andrés Longton Herrera; Daniel Núñez Arancibia y Pablo Vidal Rojas.

Sala de la Comisión, a 17 de julio de 2019.



**CLAUDIA RODRÍGUEZ ANDRADE**  
Abogada Secretaria de la Comisión