

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**“EL SISTEMA DE SUBSIDIOS HABITACIONALES COMO SOLUCIÓN AL
PROBLEMA DE ACCESO A LA VIVIENDA EN CHILE.”**

Memoria de prueba para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y
Sociales.

Autor: Felipe Costa Reyes.

Profesor Guía: Marcelo San Martín Cerruti

Concepción, Chile

2023

“Los gozos y las esperanzas, las tristezas y las angustias de los hombres de nuestro tiempo, sobre todo de los pobres y de cuantos sufren, son a la vez gozos y esperanzas, tristezas y angustias de los discípulos de Cristo. Nada hay verdaderamente humano que no encuentre eco en su corazón.”

Gaudium Et Spes.

*“Este largo cansancio se hará mayor un día,
y el alma dirá al cuerpo que no quiere seguir
arrastrando su masa por la rosada vía,
por donde van los hombres, contentos de vivir...”*

Los Sonetos de la Muerte, Gabriela Mistral.

*A mis padres, abuelos y hermanos
Son mi raíz, mi alivio y resurrección
Son mi fe, mi propósito y hogar.*

ÍNDICE:

INTRODUCCIÓN:.....	6
CAPITULO I: Problemática y antecedentes históricos del Derecho a la Vivienda:	7
1. Contexto de la actual crisis habitacional en Chile:	7
2. Antecedentes históricos:.....	9
3. Fundamento del Derecho a la Vivienda en Chile como Derecho Fundamental:	14
3.1. Tratados Internacionales:	14
3.1.1. Declaración Universal de Derechos Humanos:.....	14
3.1.2. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:	14
3.2. Derecho a una “Vivienda Adecuada”:	15
3.3. Otros instrumentos internacionales relacionados:	18
3.3.1. Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad:.....	18
3.3.2. Personas desplazadas y los migrantes:.....	19
3.3.3. Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer:	20
3.3.4. Niñas, Niños y Adolescentes:.....	21
3.3.5. Pueblos Indígenas:	22
4. Tareas Pendientes desde el ámbito internacional:.....	24
CAPITULO II: Sistema Chileno de Subsidios Habitacionales, principales fuentes:	28
1. Constitución Política de la Republica:	28
1.1. Régimen Constitucional Económico:	29
2. ¿Qué es un Subsidio?:	31
3. Órganos Administrativos Competentes:.....	31
3.1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo:.....	32
3.2. Secretarías Regionales:	34

3.3.	Servicio de Vivienda y Urbanismo:.....	35
4.	Decretos sobre Subsidios Habitacionales:	36
4.1.	Decreto Supremo N° 49:	37
4.2.	Decreto Supremo N°19:	38
4.3.	Decreto Supremo N°10:	38
5.	Características de los Decretos Supremos:	39
5.1.	Requisitos e impedimentos de postulación:	39
5.2.	Alternativas y modalidades de postulación:	41
5.2.1.	DS N°49:	41
5.2.2.	DS N°19:	42
5.2.3.	DS N°10:	43
5.3.	Banco de Postulaciones y postulación:	46
5.3.1.	DS N°49:	46
5.3.2.	DS N°19:	47
5.3.3.	DS N°10:	48
5.4.	Entidades Patrocinantes y Entidades de Gestión Rural:	50
5.5.	Selección y Asignación de Subsidios:	52
5.5.1.	DS N°49:	52
5.5.2.	DS N°19:	53
5.5.3.	DS N°10:	54
5.6.	Evaluación de los Proyectos:.....	54
5.7.	Gestión de la Demanda y Plan de Acompañamiento Social:	56
5.8.	Ejecución de la Obras:	57
5.8.1.	DS N°49:	57
5.8.2.	DS N°19:	58

5.8.3.	DS N°10:	59
5.9.	Plazos y Prohibiciones:	60
5.9.1.	DS N°49:	60
5.9.2.	DS N°19:	61
5.9.3.	DS N°10:	61
6.	Estándar Técnico de los Conjuntos Habitacionales:	63
7.	Ley N° 20.738 sobre cobro ejecutivo de créditos para la vivienda	64
CAPITULO III: Análisis de casos y eventuales soluciones:.....		66
1.	Análisis de casos:	66
1.1.	Proyecto “Lota Green”, 13 años de espera:.....	66
1.2.	Faltas en SERVIU Coquimbo:	69
1.3.	Irregularidades en Los Lagos:	70
1.4.	Tomas edificios PRAIS, San Pedro de la Paz:	71
2.	Posibles soluciones: Ventanilla Única, Subsidios de Arriendo y Plan de Emergencia Habitacional:.....	72
2.1.	Ventanilla Única:	74
2.2.	Subsidios de Arriendo:.....	76
2.3.	Plan de Emergencia Habitacional:.....	78
3.	Probidad Administrativa:.....	80
CONCLUSIONES:.....		83
BIBLIOGRAFÍA:		85

INTRODUCCIÓN:

El presente trabajo de investigación tiene como propósito responder si el sistema de subsidios habitacionales chileno satisface la necesidad de la vivienda adecuada y de qué manera es eficiente para solucionar el actual déficit habitacional en Chile.

En su primer capítulo presentará la actual problemática del déficit habitacional chileno y sus efectos negativos; abarcará los aspectos fundamentales a considerar en la política habitacional de Chile y cómo ha sido la respuesta del Estado desde una perspectiva histórica frente a este derecho social; cuáles son las principales fuentes internacionales sobre la materia, presupuestos esenciales para entender el derecho a una vivienda adecuada en Chile; para finalmente, desglosar los desafíos que quedan por delante en el desarrollo de este derecho fundamental.

Examinaremos las actuales fuentes legales nacionales, desde su contenido en la Constitución Política de la República, entendido por su régimen económico constitucional; los principales Órganos de la Administración del Estado, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las Secretarías Regionales y los Servicios de Vivienda y Urbanismo, estudiaremos sus funciones, atribuciones y prerrogativas; para luego hacer un análisis detallado de los principales Decretos Supremos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los cuales serán, para efectos de estudio: el Reglamento del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS N°49 de 2011; el Programa de Integración Social y Territorial de 2016 DS N°19; y el Programa de Habitabilidad Rural del año 2015 DS N°10, que componen en esencia, un verdadero sistema de subsidios habitacionales. Se pretende dilucidar si el articulado de estos reglamentos respeta o no los principios esenciales establecidos en los Tratados Internacionales sobre los Derechos Humanos relativos a la materia.

Por último, en el tercer capítulo, abordaremos el análisis de casos mediáticos, por medio de informes finales de auditorías elaboradas por la Contraloría General de la República, para sustraer una serie de soluciones que permitirían mitigar y acelerar los procesos establecidos en los reglamentos, como lo son, la implementación de un sistema de “Ventanilla Única”, mayor promoción a los subsidios de arriendo y el Plan de Emergencia Habitacional aprobado en 2022.

CAPITULO I: Problemática y antecedentes históricos del Derecho a la Vivienda:

1. Contexto de la actual crisis habitacional en Chile:

El pasado 14 de marzo del año en curso, la fundación Techo-Chile entregó su Catastro Nacional de Campamentos, que da a conocer la cifra de campamentos existentes a lo largo del país¹ cuyos resultados demuestran la creciente alza en estos asentamientos irregulares; 113.887 familias viven en 1.290 asentamientos que no cuentan con los beneficios de la urbanización como el agua, luz y el alcantarillado. A diferencia de lo indicado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) en conjunto entre el Programa de Asentamiento Precarios del Minvu y el Banco Interamericano de Desarrollo que registra 1.091 campamentos a nivel nacional, hasta octubre del año 2022².

Estos estudios demuestran, entre otros factores: el rotundo golpe que significó la crisis sanitaria que azotó a nivel mundial; la creciente inflación y alzas de precios en arriendos; los bajos sueldos; el alza en el costo de materiales de construcción; dificultad de acceder a un crédito hipotecario; alza de las tasas de interés e inestabilidad en sus ingresos; y la ausencia de medidas que defiendan el bolsillo de los pobladores, causas que obstaculizan la posibilidad de acceso a la vivienda³.

En cuanto a los motivos por los cuales las familias llegaron a los campamentos, el Catastro Nacional de Campamentos de TECHO Chile muestra que en sobre el 70% de los campamentos, más de la mitad de las familias se vieron afectadas por el alto costo de los arriendos (74,8%), la necesidad de independencia (73,6%) y los bajos ingresos (72,5%). Las condiciones menos favorables para comprar una vivienda repercutieron en que la gente opte

¹ TECHO-Chile, “Aumentan a cerca de 114 mil las familias que viven en campamentos”, 2023, disponible en: <https://cl.techo.org/aumentan-a-cerca-de-114-mil-las-familias-que-viven-en-campamentos/>, fecha de consulta: 20/04/2023.

² Gobierno de Chile, “Minvu presenta el catastro nacional de campamentos 2022”, 2022, disponible en: <https://www.gob.cl/noticias/minvu-presenta-el-catastro-nacional-de-campamentos-2022/> y <https://www.minvu.gob.cl/noticia/noticias/minvu-presenta-el-catastro-nacional-de-campamentos-2022/>, fecha de consulta: 20/04/2023.

³ Castillo, Santiago, “Emergencia habitacional: las nuevas caras de una crisis en curso”, 2023, disponible en: <https://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/columnas/2023/03/18/emergencia-habitacional-las-nuevas-caras-de-una-crisis-en-curso/> Fecha de consulta: 20/04/2023.

por arrendar, generando alta demanda en arriendos, disminuyendo el stock y produciendo un alza de precios en ellos⁴ complicando el ya aciago panorama.

Otros datos significativos son los que arrojados por la Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) del Ministerio de Desarrollo Social y Familia del año 2017⁵ (ya que se espera que los primeros resultados de la CASEN del año 2022 se presenten durante el segundo semestre de este año 2023⁶) que muestran una evolución del déficit habitacional cuantitativo de 497.615 viviendas aumento de 106.069 viviendas en consideración a la misma cifra de la CASEN del año 2015⁷.

Este aumento insoslayable es no solo un problema al acceso a la vivienda propiamente tal, sino que destapa también una batahola de problemas jurídicos de variada naturaleza que nos desafían con urgencia, ejemplo de ello son el acceso a servicios básicos⁸; la desigualdad; la segregación; la integración social; la especulación del terreno y la propiedad; las expropiaciones y los desalojos forzosos; el éxodo rural y el crecimiento de las poblaciones; la discriminación contra los grupos históricamente excluidos y en condiciones de vulnerabilidad; -las mujeres, niños, inmigrantes, adultos mayores y discapacitados- las catástrofes naturales; y los efectos negativos de la privatización de los servicios públicos; que requieren esfuerzos multidisciplinarios en pos de la generación de políticas públicas sólidas y serias.

⁴ Generación M, “¿Por qué hay menos disponibilidad de arriendo?”, 2022, disponible en: <https://www.elmostrador.cl/generacion-m/2022/06/08/por-que-hay-menos-disponibilidad-de-arriendo/>, fecha de consulta: 20/04/2023.

⁵ Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Encuesta de Caracterización Socioeconómica CASEN 2017, Observatorio Social, disponible en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2017>, fecha de consulta: 05/05/2023.

⁶ Centro Microdatos, Universidad de Chile, “Encuesta Casen tiene 62% de avance a nivel nacional y se esperan resultados para el segundo semestre”, 2023, disponible en: <https://www.microdatos.cl/casen2022> fecha de consulta: 05/05/2023.

⁷ Encuesta CASEN año 2017, p. 53.

⁸ “Un 5,9% de los campamentos acceden al agua potable de manera formal (con medidor propio). Sobre las maneras más comunes de hacerlo, un 44% de los campamentos logran agua potable mediante “pinchazos” a la red pública y un 30,5% a través de un camión aljibe, siendo más común este medio en el norte del país. Respecto a la electricidad, un 17,2% de los campamentos cuenta, en la mayoría de las viviendas, con medidor propio. Un 63,1% de los campamentos se encuentran “colgados” a la red pública, siendo la manera más común de acceder a este servicio. Respecto al servicio sanitario, un 40% de los campamentos tiene solución “formal”, lo que en este caso incluye la conexión a la red pública de manera formal (alcantarillado en un 5,7%) y conexión mediante fosa séptica (34,3%). De manera informal, un 32,9% de los casos accede a este servicio mediante letrina sobre pozo negro.”

Dentro del abanico de soluciones que históricamente se han pretendido dar, aparece el auxilio estatal como principal eje del aparato ejecutivo para la satisfacción de esta necesidad básica urgente.

2. Antecedentes históricos:

Los derechos fundamentales pueden ser desglosados en tres categorías: desde el punto de vista material (según el contenido del derecho y vinculación de los sujetos); desde el punto de vista histórico material (el tiempo en que surgen y el valor protegido); y desde el punto de vista constitucional (en base, por ejemplo, a la actual Constitución Política de la República de 1980).⁹ Tomando en consideración esta segunda clasificación podemos dividir entre los derechos de primera generación (asociados al valor libertad, surgidas a partir de los procesos revolucionarios del siglo XVIII), los de segunda generación (asociados al valor igualdad) y tercera generación (asociados al valor solidaridad) derechos que se han establecido en un momento determinado de la historia debido a circunstancias particulares.

Históricamente estos derechos económico-sociales, de segunda generación, nacen a partir de la falta del Estado de Derecho Liberal del siglo XIX para solventar la realidad social que demostró la Revolución Industrial y el capitalismo en el mundo del trabajo. Las condiciones de vida precarias, la escasa cobertura de la educación y de los servicios sanitarios para amplios sectores de la población¹⁰ propugnaron a inicios del siglo XX el nacimiento del llamado “Estado Bienestar”, que aspiró a satisfacer ciertas condiciones materiales básicas para sus titulares, estimadas indispensables para lograr estándares de calidad de vida que propicien la igualdad de oportunidades económicas, sociales y culturales.

Con todo esto, y a partir de la prerrogativa fundamental de la Administración del Estado -cuyo fin es la consecución del bien común, entendida por Soto Kloss como: “*la satisfacción en hoy la realidad de las necesidades públicas, esto es aquellas que en un momento determinado el legislador dispone que deben ser satisfechas por la administración del estado*”

⁹ MARTINEZ DE PISON, José, “*Derechos Humanos: historia, fundamento y realidad.*”, Egido Editorial, España, 1997, p.171.

¹⁰ GARCÍA, Gonzalo; CONTRERAS, Pablo, “*Diccionario Constitucional Chileno*”, Editorial Hueders, Santiago, 2016, 2° edición, p.379, 380, 381 y 382.

a través de un organismo de ella que precisa el efecto”¹¹- de satisfacer las necesidades públicas, nace la obligación de ejecutar actos y contratos para materializar soluciones acordes al tema.

Para nuestro país, la promulgación de la Ley de Habitaciones Obreras del año 1906 es considerada la primera intervención Estatal destinada a favorecer a grupos sociales en condición de vulnerabilidad habitacional, mediante la construcción de vivienda higiénicas y baratas con el propósito de que sean arrendadas o vendidas por los grupos proletariados.

Luego, la dictación de la primera Ley general de Urbanismo y Construcción a causa de la creciente migración campo-ciudad en la década de 1930 y posterior creación de la Caja de la Habitación Popular en 1936, llega a sentar lo que vendría siendo la política nacional principal de casi dos décadas: otorgar préstamos a 27 años plazo, dejando el predio hipotecado como garantía.

Aquello insertaría un nuevo modelo de desarrollo económico que comenzaba a gestarse en Chile en ese periodo, donde el Estado adquiere un papel más preponderante. Se intenta instruir un concepto técnico y profesional de la acción administrativa del Estado, vinculando así la actividad pública a lo que conocemos hoy como “administración pública” encargada de temas coyunturales independiente de las vicisitudes políticas, con una planificación previa y fundamentada en principios técnicos por sobre, nuevamente, las decisiones políticas.¹²

Más tarde, la Ley 6.640 autorizaría al Presidente de la República para contratar préstamos bancarios (por el término de cinco años, a medida que lo estime necesario, empréstitos en moneda extranjera) destinados a levantar viviendas populares mediante “Créditos extraordinarios de reconstrucción, auxilio y fomento”, dejando como resultado la construcción de un estimado de 6 mil casas. Además de reestructurar la Caja de la Habitación Popular, incluyendo el Plan Nacional de Viviendas, sentando así las bases de la política de vivienda en Chile en las décadas siguientes con la formación de un Plan Anual de

¹¹ SOTO KLOSS, Eduardo, “*Derecho Administrativo: Principios, fundamentos y organización*”, Editorial Thomson Reuters, Santiago, 2022, 1ª edición, Tomo I, 2022, p. 67.

¹² HIDALGO DATTWYLER, “El papel de las leyes de fomento de la edificación obrera y la Caja de la Habitación en la política de vivienda social en Chile, 1931-1952”, Revista INVI, 15(39), 2000, p.102.

Edificación, hoja ruta encargada de establecer la edificación de una cantidad determinada de viviendas en un tiempo igualmente determinado.¹³

La posterior fusión de la Caja de la Habitación y de la Corporación de Reconstrucción en la "Corporación de la Vivienda" (CORVI) dependiente administrativamente del Ministerio de Obras Públicas (MOP) en 1953, institución encargada de concentrar la acción estatal en materia de viviendas como ejecutora del Plan Nacional de Vivienda, elemento esencial en materia de vivienda social hasta 1976.¹⁴

Toda esta dispersión de la actividad estatal concluye con la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) como órgano central único y especializado. La cartera se crea con la principal misión de dar encuadre al desordenado abanico de soluciones entregadas por al menos de 23 organizaciones públicas (dependientes de ocho Ministerios) que intervenían de manera directa o indirecta con la edificación de viviendas y con su equipamiento comunitario.¹⁵ Sumado aquello la experiencia negativa del terremoto de Valdivia 1960, en donde la falta de una estructura administrativa adecuada significó retardos e inconvenientes durante la etapa de reconstrucción a nivel nacional.

En un principio, dichas corporaciones siguieron funcionando ya que contaban con un estatus jurídico de "Servicios del Estado" con personalidad jurídica, patrimonio distinto del Fisco, carácter autónomo de derecho público y duración indefinida, pero a partir de la Ley N° 16.391 las mismas se relacionarían con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.¹⁶

En los años 70, la política de vivienda estaba estructurada principalmente por el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP), que prestaba servicios a los sectores de ingresos medios y altos, mientras que el Ministerio de Vivienda atendía a los de ingresos más bajos. Con la desaparición del SINAP, la situación cambió drásticamente, y el gobierno dejó de

¹³ AZÓCAR, Gabriela, "La construcción semántica de problemas sociales en la política pública. El caso de la política de vivienda en Chile." Revista del Magister en Análisis Sistemico Aplicado a la Sociedad MAD, 2016, N°35, p.15.

¹⁴ AGUIRRE ARIAS, Beatriz; RABÍ, Salim, "La trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI)", DU & P: revista de diseño urbano y paisaje, 2009, Volumen 6, N°18, p.2.

¹⁵ Historia de la Ley N°16.391.

¹⁶ Historia de la Ley N°20.738.

financiar y construir viviendas permanentes para centrarse en los subsidios a la vivienda y la vivienda social.

La política de vivienda del gobierno de la década centró sus esfuerzos en los hogares con acceso limitado a fuentes de financiación privadas. La dificultad del mercado para satisfacer las necesidades de las personas con bajos ingresos se debía a su bajo poder adquisitivo. Así pues, el Estado ayudaría a los más necesitados complementando su poder adquisitivo con subvenciones directas, mientras que los bancos privados proporcionarían financiación adicional. De este modo, la construcción y la financiación de las viviendas serían gestionadas por el sector privado y el Estado sólo actuaría como facilitador.

Según datos del censo de 1982 de la Oficina de Planificación ODEPLAN se estimó que el déficit habitacional de la época se traduciría en 752.528 viviendas, de las cuales 583.220 correspondían al sector urbano y 169.308 al sector rural. Ante la extendida carencia, el gobierno tuvo que asumir un papel más proactivo de lo previsto inicialmente cuando quedó claro que las empresas constructoras y los bancos no estaban interesados en construir y financiar viviendas asequibles. Por ello, el MINVU empezó a contratar directamente a empresas privadas para construir viviendas de bajo coste que se distribuirían entre los beneficiarios inscritos en una lista nacional, además de otorgar préstamos suplementarios para pagar viviendas, abandonando así el objetivo de transferir al sector privado la total responsabilidad sobre la materia.

Posteriormente ello se traducirá en la implementación de los subsidios habitacionales a partir de 1978. Dichos subsidios se otorgaban por medio de un certificado por una cantidad específica, a favor de los beneficiarios para complementar el precio de la vivienda, transfiriendo otra vez la responsabilidad a los individuos en la solución de sus propios problemas. Junto al subsidio otorgado por el Estado, al beneficiario se le exige un esfuerzo previo reflejado en un ahorro inicial mínimo necesario para optar al subsidio, el cual sumado al crédito hipotecario le permitirá completar el precio de la vivienda.

Durante la década de los 80 destacan el “Programa de Subsidio Habitacional” (1978), el “Subsidio Rural” (1986), “Programa Especial para Trabajadores”, PET, (1985) y el “Subsidio Unificado” (1984). En 1984 se crea el Programa de Vivienda Básica (PVP) a través de la promulgación del decreto supremo N° 62, de Vivienda y Urbanismo, de 1984, destinado a

atender la marginalidad habitacional. Así la Política de Acción Subsidiaria *“inserta el problema habitacional y su solución en la política global de Subsidiariedad del Estado en el contexto de una economía de Libre Mercado; corresponde al Estado atender aquellos sectores de la población cuyo nivel de ingresos, extremadamente bajo, no les permite concurrir al mercado habitacional”*¹⁷

En los años 90, se realizaron mejoras y cambios para ampliar la red de acceso a los programas de vivienda. Se profundizó la descentralización para asignar los recursos habitacionales y se realizaron cambios en el sistema de financiamiento, con una importante expansión del subsidio a la demanda bajo un esquema que permitió la orientación social hacia los sectores de menores ingresos y la conformación de una red de programas de vivienda y desarrollo urbano. En este periodo, el gobierno pone en marcha una amplia gama de programas de vivienda para ayudar a los sectores vulnerables, como el Programa de Mejoramiento de Barrios del Ministerio del Interior, el Programa de Vivienda Privada Progresiva, el Programa de Vivienda Básica y el Subsidio de Ayuda al Sector Rural. Estos programas se complementan con iniciativas de vivienda dirigidas a los sectores de ingresos medios, como el Programa Especial para Trabajadores (PET), el Sistema Unificado de Subsidios y el Subsidio Especial de Renovación Urbana.

En esta década se dilucida una baja histórica en la evolución del déficit habitacional cuantitativo en Chile pasando de 563.988 viviendas requeridas para dar alojamiento a hogares allegados, núcleos secundarios y reemplazo de viviendas irrecuperables; a la cifra más baja jamás registrada de 435.305 hogares en el año 2006.¹⁸ Consagrándose como uno de los baluartes de los gobiernos de Concertación.

Para el año 2012, el Instituto Nacional de Derechos Humanos destacó que “en el modelo subsidiario actual, la vivienda no se considera como un derecho, sino que en términos de una mercancía cuya calidad depende de los recursos financieros involucrados. Esto se vincula a la definición de la vivienda que subsidia el Estado: de bajo costo, con mínimo estándar material y que se emplaza en un suelo posible de pagar; lo que no guarda relación con la

¹⁷ RUGIERO PÉREZ, Ana María, “Experiencia Chilena en Vivienda Social. 1980-1995”, *Boletín INVI N°35*, 1998, Volumen 13:3 a 87, p.4 y 5.

¹⁸ Encuesta CASEN, cit. (n. 7), p. 53.

conceptualización de Naciones Unidas y los atributos de la vivienda adecuada” Y el diagnóstico de la Comisión Asesora Presidencial sobre el Desarrollo Urbano estableció que “las políticas que permitieron disminuir el déficit habitacional descuidaron la localización, generaron concentración de pobreza, inseguridad, hacinamiento, mala conectividad y falta de acceso a bienes públicos urbanos. La desigual distribución del ingreso existente en nuestro país se materializó en nuestras ciudades y centros poblados¹⁹.”

3. Fundamento del Derecho a la Vivienda en Chile como Derecho Fundamental:

3.1. Tratados Internacionales:

3.1.1. Declaración Universal de Derechos Humanos:

La vivienda es un derecho humano consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) de 1948, donde Chile es uno de los países miembros.

Establecido así en la DUDH en el artículo 22: *“Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.”*

Además del artículo 25: *“1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; [...]”*²⁰ Consignando el llamado derecho a una vivienda “adecuada”.

3.1.2. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

También incorporado en tratados internacionales de derechos humanos como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), adoptado por la

¹⁹ RODRÍGUEZ, Alfredo; RODRÍGUEZ, Paula; SUGRANYES, Ana; *“Con Subsidio, sin derecho: la situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile”*, 2018, Ediciones SUR, 2ª edición, Santiago de Chile, p. 81.

²⁰ Disponible en: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>, fecha de consulta: 04/07/2023.

Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas en el año 1966; ambos tratados suscritos y ratificados por Chile en 1972.²¹

Así en PIDESC en su artículo 11: *“1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”*

3.2. Derecho a una “Vivienda Adecuada”:

El problema de vivienda integra tanto un déficit cuantitativo como cualitativo, por lo que no se debe entender simplemente como la necesidad de una vivienda, sino más bien al derecho a una “vivienda adecuada”. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: "el concepto de "vivienda adecuada"[...] significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable".

Además del PIDESC, el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales destaca que el derecho a una vivienda adecuada no se debe interpretar en un sentido estricto. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en la Observación general N°4 del Comité (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada y en la Observación general N°7 (1997) sobre desalojos forzosos.

El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades como: la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación. La protección

²¹ Naciones Unidas, Derechos Humanos, Procedimientos Especiales, “Relator especial del ONU sobre el derecho a una vivienda adecuada”, disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/SRHousingIntroductionFlyer_SP.pdf, fecha de consulta: 27/04/2023.

contra los desalojos forzosos, que está vinculada estrechamente a la seguridad de la tenencia. Se define el desalojo forzoso como “el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos.”²² Las normas de derechos humanos protegen a toda persona de injerencias arbitrarias en su vida privada y en su hogar y garantizan a toda persona que se encuentre legalmente en un Estado la libertad de elegir su lugar de residencia.²³

El derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos como: la seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio; el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada; la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad. Por otro lado, los Estados Parte deben otorgar la debida prioridad a los grupos sociales que viven en condiciones desfavorables concediéndoles una atención especial. El derecho a una vivienda adecuada no exige que el Estado construya viviendas para toda la población. Las políticas y la legislación, en consecuencia, no deben ser destinadas a beneficiar a los grupos sociales ya aventajados a expensas de los demás.

Las observaciones generales realizadas y aprobadas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en 1991, que integran el Párrafo 1 del artículo 11 del Pacto; estableciendo que el derecho a la vivienda adecuada debe contener siete atributos²⁴:

- i) *Seguridad jurídica de la tenencia* (gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.);
- ii) *Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura* (servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición; acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el

²² Observación general N°7: “Sin embargo, la prohibición de los desalojos forzosos no se aplica a los desalojos forzosos efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los pactos internacionales de derechos humanos.” Ligado a lo dispuesto por la ley 20.738 sobre el cobro ejecutivo de créditos para la vivienda.”

²³ Disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/SRHousingIntroductionFlyer_SP.pdf, fecha de consulta: 27/04/2023.

²⁴ Disponible en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>, fecha de consulta: 27/04/2023.

- alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia);
- iii) *Gastos soportables* (los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas);
 - iv) *Habitabilidad* (ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes);
 - v) *Accesibilidad económica* (Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.);
 - vi) *Localización adecuada* (ubicado en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.);
 - vii) *Adecuación cultural* (la manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda)

El propósito de esta observación general es identificar los principales elementos para abordar plenamente el derecho a una vivienda adecuada. En calidad de derecho humano, el mismo está sujeto al principio de interpretación integral y “*pro persona*”, favoreciendo siempre la interpretación más beneficiosa para la persona humana.

Siguiendo los Principios de Universalidad e Indivisibilidad de los derechos humanos, es esencial considerar el derecho a una vivienda adecuada de manera conjunta con el respeto, garantía y satisfacción de otros derechos humanos. Una vivienda digna es esencial para la supervivencia y una vida decente, pacífica y segura. Se trata de un derecho interconectado, cuya violación afecta también el derecho al empleo (dificultando su obtención y mantenimiento), la salud física y mental, la educación, la integridad física, la elección de residencia, la privacidad y la vida familiar. Un alojamiento inadecuado e inseguro pone en peligro la calidad de vida de las personas, afectando directamente su salud física y mental.

En resumen, la privación del derecho a una vivienda adecuada impide la posibilidad de una vida digna.²⁵

3.3. Otros instrumentos internacionales relacionados:

Extienden el contenido del derecho a la vivienda adecuada, distintos tratados, convenciones e instrumentos internacionales, principalmente incorporando más elementos a considerar en la aplicación, haciendo a la prerrogativa internacional extensiva para grupos en condición de vulnerabilidad como: personas con discapacidad, migrantes, mujeres y niñas, niños y adolescentes.

A continuación, una exposición breve de cada uno de ellos.

3.3.1. Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad:

La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad es un tratado internacional adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 2006.²⁶ Esta convención tiene como objetivo promover, proteger y garantizar los derechos humanos y la dignidad de las personas con discapacidad en todo el mundo.

La vivienda debe ser accesible para las personas con discapacidad, así la Convención establece que los Estados tienen la obligación de promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, incluido su derecho a una vivienda adecuada.

El artículo 9 exige que los Estados adopten medidas para identificar y eliminar obstáculos y barreras de acceso, especialmente en relación con la vivienda. En tanto, artículo 28 reconoce el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye una vivienda adecuada, y establece que los Estados adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad, por ejemplo, asegurando el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública.

²⁵ ESPEJO YAKSIC, Nicolás, “El Derecho a una Vivienda Adecuada”, Centro de Investigación Social Un Techo para Chile, Revista CIS, Volumen 8, N°13, 2010, p. 53.

²⁶ Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=278018>, fecha de consulta 04/07/2023.

En su Observación general N° 5 (1994), el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reafirmó que el derecho a una vivienda adecuada incluye la accesibilidad para las personas con discapacidad.

3.3.2. Personas desplazadas y los migrantes:

En virtud de la Convención sobre el Estatuto de los Refugiados en su artículo 21: *“En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros.”*²⁷

De conformidad con el artículo 43 de la Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares debe garantizarse: *igualdad de trato respecto de los nacionales del Estado de empleo en relación con: [...] d) El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres.*²⁸

La Recomendación general del Comité para la Eliminación de la Discriminación Racial del año 2004, pide a los Estados Partes que garanticen la igualdad en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada a los ciudadanos y los no ciudadanos, especialmente evitando la segregación en materia de vivienda y velando por que las agencias inmobiliarias se abstengan de utilizar prácticas discriminatorias.²⁹

²⁷ Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, disponible en: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/convention-relating-status-refugees>, fecha de consulta 04/07/2023.

²⁸ Convención internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares, disponible en: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-convention-protection-rights-all-migrant-workers>, fecha de consulta: 04/07/2023.

²⁹ Así indica el folleto informativo N°21/Rev.1 de la ONU-HÁBITAT sobre “El derecho a una vivienda adecuada”, p.28.

3.3.3. Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer:

La Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (CEDAW por sus siglas en inglés) es un tratado internacional adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1979. Es considerada una de las principales herramientas legales para promover la igualdad de género y los derechos de las mujeres. Chile ratificó la CEDAW el 7 de diciembre de 1989.³⁰

El objetivo principal de la CEDAW es eliminar todas las formas de discriminación contra las mujeres y garantizar su plena participación en la vida política, económica, social y cultural. El tratado reconoce que la discriminación de género es una violación de los derechos humanos y obliga a los Estados partes a tomar medidas para eliminarla.

El mismo pretende paliar la discriminación histórica sufrida esencialmente por el hecho de ser mujer, como además, por otras causas relacionadas como la pobreza, la edad, la clase social, la orientación sexual o el origen étnico. En muchas partes del mundo, especialmente en las zonas rurales, la capacidad de una mujer para disfrutar de su derecho a una vivienda adecuada depende a menudo de su acceso a la tierra y a los bienes y del control que tenga sobre ellos.³¹

Párrafo 2º del artículo 14: *Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar, en condiciones de igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a: [...] h) Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.*

Párrafo 2º del artículo 15 “*Los Estados Partes reconocerán a la mujer, en materias civiles, una capacidad jurídica idéntica a la del hombre y las mismas oportunidades para el ejercicio de esa capacidad. En particular, le reconocerán a la mujer iguales derechos para firmar*

³⁰ Historia del Decreto Supremo N°46 que aprueba Protocolo Facultativo de la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la Mujer.

³¹ ONU-HÁBITAT cit. (n. 29), p.18.

contratos y administrar bienes y le dispensarán un trato igual en todas las etapas del procedimiento en las cortes de justicia y los tribunales.”³²

Destacan las observaciones del estudio realizado por el Relator Especial Miloon Kothari en 2008 donde: *Insta a los Estados a que garanticen a las mujeres la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda y la tierra, incluido el reconocimiento de la igualdad de derechos de la mujer a la vivienda, la propiedad y la tierra; [...]Pide que se intensifique la colaboración a este respecto entre los titulares de mandatos en virtud de procedimientos especiales, en particular que se amplíe la labor sobre la relación entre el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada y la violencia con que se enfrentan en el hogar y en su entorno; y seguir prestando atención especial a la mujer y la vivienda, en particular:*

- a) mediante nuevos análisis y recomendaciones sobre las consecuencias normativas de un enfoque intersectorial;*
- b) la formulación de estrategias, en colaboración con los Estados y la sociedad civil, para poner fin a la disparidad cada vez mayor entre el reconocimiento y la aplicación de los derechos de la mujer a la vivienda y la tierra; y*
- c) prosiguiendo la colaboración con el Comité sobre la eliminación de la discriminación contra la mujer con el fin de formular una recomendación general sobre el derecho de las mujeres a una vivienda adecuada y a la tierra.³³*

3.3.4. Niñas, Niños y Adolescentes:

La Convención sobre los Derechos del Niño es un tratado internacional adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1989, suscrito por Chile el año 1990³⁴. Es el primer y más amplio instrumento legal que establece los derechos fundamentales de todos los niños en todo el mundo.

³² Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer. Disponible en: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women>, fecha de consulta: 04/07/2023.

³³ Así el informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Miloon Kothari, Asamblea General de la ONU, 2008, disponible en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>, fecha de consulta: 04/07/2023.

³⁴ Convención sobre los Derechos del Niño. Disponible en: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=15824>, fecha de consulta: 04/07/2023.

Dicha Convención establece en el Párrafo 1º del artículo 16: “*Ningún niño será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia ni de ataques ilegales a su honra y a su reputación.*”

Y los párrafos 1º a 3º del Artículo 27: “*1. Los Estados Partes reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social. 2. A los padres u otras personas encargadas del niño les incumbe la responsabilidad primordial de proporcionar, dentro de sus posibilidades y medios económicos, las condiciones de vida que sean necesarias para el desarrollo del niño. 3. Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda.*”³⁵

3.3.5. Pueblos Indígenas:

La Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas es un documento adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 2007. Esta declaración representa un hito importante en el reconocimiento y la protección de los derechos de los pueblos indígenas en todo el mundo.

La Declaración establece un marco universal de estándares mínimos para la supervivencia, dignidad, bienestar y derechos de los pueblos indígenas del mundo. Aborda los derechos individuales y colectivos incluyendo aspectos referentes a la identidad cultural, la educación, el empleo y el idioma. De igual manera, garantiza su derecho a la diferencia y al logro de sus propias prioridades en cuanto al desarrollo económico, social y cultural.³⁶

³⁵ Así dispuesto en la Convención de los derechos del niño, disponible en: <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/convention-rights-child>, fecha de consulta 04/07/2023.

³⁶ Así dispuesto en la Declaración sobre los derechos indígenas, disponible en: <https://www.conicyt.cl/fonis/files/2013/03/Declaraci%C3%B3n-sobre-los-Derechos-de-los-Pueblos-Ind%C3%ADgenas.pdf>, fecha de consulta: 05/07/2023.

Así en su artículo 21: “1. Los pueblos indígenas tienen derecho, sin discriminación, al mejoramiento de sus condiciones económicas y sociales, entre otras esferas, en la educación, el empleo, la capacitación y el readiestramiento profesionales, la vivienda, el saneamiento, la salud y la seguridad social. 2. Los Estados adoptarán medidas eficaces y, cuando proceda, medidas especiales para asegurar el mejoramiento continuo de sus condiciones económicas y sociales. Se prestará particular atención a los derechos y necesidades especiales de los ancianos, las mujeres, los jóvenes, los niños y las personas con discapacidad indígenas.”³⁷

Se agrega también la Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo del año 1989 que adoptó el Convenio N°169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes. Ratificado y aprobado desde 2009 formando parte de la legislación chilena³⁸.

Así en el artículo 2: “1. Los gobiernos deberán asumir la responsabilidad de desarrollar, con la participación de los pueblos interesados, una acción coordinada y sistemática con miras a proteger los derechos de esos pueblos y a garantizar el respeto de su integridad.

2. Esta acción deberá incluir medidas: a) que aseguren a los miembros de dichos pueblos gozar, en pie de igualdad, de los derechos y oportunidades que la legislación nacional otorga a los demás miembros de la población; b) que promuevan la plena efectividad de los derechos sociales, económicos y culturales de esos pueblos, respetando su identidad social y cultural, sus costumbres y tradiciones, y sus instituciones; c) que ayuden a los miembros de los pueblos interesados a eliminar las diferencias socioeconómicas que puedan existir entre los miembros indígenas y los demás miembros de la comunidad nacional, de una manera compatible con sus aspiraciones y formas de vida.”³⁹

³⁷ Disponible en: https://www.un.org/esa/socdev/unpfii/documents/DRIPS_es.pdf, fecha de consulta: 05/07/2023.

³⁸ Disponible en: <https://www.bcn.cl/portal/leyfacil/recurso/convenio-169-oit>, fecha de consulta: 04/07/2023.

³⁹ Disponible en: https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/---americas/---ro-lima/documents/publication/wcms_345065.pdf, fecha de consulta 04/07/2023.

4. Tareas Pendientes desde el ámbito internacional:

En el 37° periodo de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas, se entregó el Informe de la Relatora Especial Leilani Farha (Relatora ONU) resultado de la visita misión durante el año 2017, concluyendo en una evaluación de los puntos a considerar del derecho a la vivienda adecuada en Chile, destacando: que si bien el programa de subsidios públicos que han permitido el acceso a la vivienda con seguridad en su tenencia, y con una voluntad de asegurar el cumplimiento progresivo de este derecho; contradictoriamente han provocado niveles de segregación y aislamiento de los sectores vulnerables en las periferias urbanas en viviendas de escasa calidad, lo que requiere acción inmediata y la priorización de una estrategia robusta, con el máximo de recursos, en objetivos de sostenibilidad para combatir y prevenir la exclusión. Deben hacerse ajustes a la política habitacional para garantizar el derecho a la vivienda, enmarcándose en principios de igualdad, no discriminación, acceso a servicios básicos y localización.⁴⁰

Dentro del informe se incluyen una serie de recomendaciones a la Administración como la de continuar con el proceso de reforma constitucional para asegurar que se ajuste a las obligaciones y los compromisos internacionales en materia de derechos humanos asumidos por el Estado. Con ello, hacer una referencia explícita al derecho a una vivienda adecuada, junto con toda la gama de derechos económicos, sociales y culturales, junto con la protección constitucional prevista en el artículo 20 para que estos sean exigibles ante los tribunales de justicia⁴¹.

Se suma la tarea de asegurar la observancia del derecho a la vivienda como derecho humano en los programas, políticas y planes vigentes, así como en la legislación, en consonancia con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (en particular la meta 11.1 “*De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos*”).

⁴⁰ DE LA PAZ MELLADO, Verónica, “Derecho a la vivienda adecuada: Revisión de la construcción del derecho en constituciones que lo contemplan”. disponible en: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/29543/1/BCN_Derecho_a_la_vivienda_DEFINITIVO.pdf, fecha de consulta: 07/07/2023

⁴¹ CARVAJAL, Ricardo, “Contribuciones al debate constitucional n°5: derecho a la vivienda en la Constitución chilena”, Universidad de Chile, 2021, disponible en: <https://uchile.cl/noticias/178692/contribuciones-al-debate-constitucional-n5-derecho-a-la-vivienda>, fecha de consulta: 07/07/2023.

adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”⁴²) y la Nueva Agenda Urbana. Específicamente, el Gobierno central debe esforzarse en prevenir, combatir y eliminar la falta de hogar mediante la adopción de una estrategia, y regularizar todos los asentamientos informales de conformidad con esos compromisos. Para ello hay que revisar la legislación, las políticas, los programas y las normativas en todas las esferas para asegurar el cumplimiento de los requisitos del derecho a una vivienda adecuada para los más vulnerables, como se establece en el derecho internacional.

Si bien estas medidas requieren de la intervención del gobierno en distintos planos: legislativo, administrativo, de políticas o de prioridades de gastos; los medios más apropiados para lograr la plena realización del derecho a la vivienda adecuada variarán inevitablemente de un Estado Parte a otro. Para la consecución de metas impuestas por los Estados Parte es inexcusable la adopción de una estrategia nacional de vivienda.

Las medidas destinadas a satisfacer las obligaciones del Estado Parte con respecto al derecho a una vivienda adecuada pueden consistir en una mezcla de medidas del sector público y privado que consideren apropiadas. Si bien en algunos Estados la financiación pública de la vivienda puede ser utilizada más útilmente en la construcción directa de nuevas viviendas, en la mayoría de los casos la experiencia ha demostrado la incapacidad de los gobiernos de satisfacer plenamente los déficits de la vivienda con la vivienda construida públicamente. La promoción por los Estados Parte de "estrategias capaces", combinada con un compromiso pleno a las obligaciones relativas al derecho a una vivienda adecuada, debe así alentarse. En esencia, la obligación consiste en demostrar que, en conjunto, las medidas que se están tomando son suficientes para realizar el derecho de cada individuo en el tiempo más breve posible de conformidad con el máximo de los recursos disponibles. Por otro lado, los Estados Parte no se encuentran obligados por los tratados internacionales sobre la materia, de adoptar un modelo económico para la satisfacción de estos derechos.

La vigilancia eficaz de la situación con respecto a la vivienda es otra obligación de efecto inmediato. Para que un Estado Parte satisfaga sus obligaciones en virtud del párrafo 1º del artículo 11, debe demostrar, entre otras cosas, que ha tomado todas las medidas que son

⁴² ONU, “Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, disponible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>, fecha de consulta 07/07/2023.

necesarias, sea solo o sobre la base de la cooperación internacional, para evaluar la importancia de la falta de hogares y la vivienda inadecuada dentro de su jurisdicción. Hoy más que nunca se requiere de un programa estratégico de cooperación internacional, ya que uno de los principales grupos vulnerables de riesgo son la población migrante en estado de irregularidad administrativa.

Además, deben adoptarse medidas para asegurar la coordinación entre los ministerios y las autoridades regionales y locales con objeto de conciliar las políticas conexas (economía, agricultura, medio ambiente, energía, etc.) con las obligaciones originadas del artículo 11 del Pacto.

Por último, se hace imperante el reconocimiento expreso de los ya citados instrumentos internacionales que Chile ya ha suscrito, incorporándose ellos al abanico de derechos exigibles ante los tribunales de justicia. Según el informe de la Relatora Especial, falta asegurar la participación indígena y garantizar el pleno derecho a una vivienda adecuada, asegurando la habitabilidad, seguridad de la tenencia y recuperación de sus tierras ancestrales; no se ha alcanzado un enfoque auténticamente intercultural que asegure la participación de los migrantes y necesidad de un programa estratégico de cooperación internacional.

Algunos ejemplos de temas cruciales que están pendientes, a la postre del nuevo proceso constitucional que vive nuestro país.⁴³ Según Ramon Martín Mateo (2006) el derecho administrativo no puede mostrar una actitud defensiva frente a las necesidades preponderantes de la sociedad civil, el principio de eficacia implica que el Estado debe

⁴³ Así establecido en el artículo 23 del borrador que la Comisión Experta elaboró como un anteproyecto sobre el que trabajará el Consejo Constitucional a partir del 7 de junio. Mismo texto sujeto a las modificaciones que realizarán los 51 consejeros, en un periodo de cinco meses, para elaborar la propuesta final hasta el 7 de noviembre de 2023, que será plebiscitada el 17 diciembre del mismo año.

“3. El derecho a la vivienda adecuada.

a) El Estado promoverá, a través de instituciones públicas y privadas, acciones tendientes a la satisfacción progresiva de este derecho, con preferencia de acceso a la vivienda propia, de conformidad a la ley.

b) El Estado adoptará medidas orientadas a generar un acceso equitativo a servicios básicos, bienes y espacios públicos, una movilidad segura y sustentable, conectividad y seguridad vial.”

hacerse responsable. El Estado concebido desde una mirada liberal entrega pocas herramientas para que la Administración actúe bien y satisfactoriamente.⁴⁴

⁴⁴ MARTIN MATEO, “Manual de Derecho Administrativo”, 25ª edición, Editorial Aranzadi, Navarra España, 2006. p.67-69.

CAPITULO II: Sistema Chileno de Subsidios Habitacionales, principales fuentes:

1. Constitución Política de la Republica:

El derecho al acceso a la vivienda digna resulta entonces, un derecho fundamental no reconocido de manera expresa por nuestra carta magna, sino más bien, como un esfuerzo interpretativo de todo el ordenamiento jurídico, a partir del artículo 1º, inciso cuarto de la Constitución Política de la República, que establece como fin del Estado el promover el bien común, y con ello, crear condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de los integrantes de la comunidad nacional su mayor realización espiritual y material posible, con pleno respeto a los derechos y garantías constitucionales. Así también, del artículo 5º inciso 2º de la misma carta fundamental que incorporan las disposiciones de los tratados internacionales ratificados por Chile al propio ordenamiento jurídico.⁴⁵

Los tratados son acuerdos que normalmente establecen derechos y obligaciones recíprocas entre dos o más Estados; sin embargo, los acuerdos sobre Derechos Humanos no buscan establecer derechos para los Estados, ni equilibrar recíprocamente la posición de ellos, sino que se establecen para el respeto y protección de su población, persiguiendo el establecimiento de un orden público común a las partes, que tiene por objeto la protección de los individuos.

La discusión sobre el valor de los derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico chileno se relaciona con la reforma misma que incorporó dicho inciso. Si bien aún es un punto discutido la exacta jerarquía de estos tratados respecto a la Constitución, solo podemos confirmar con absoluta certeza que se encuentran incorporados a ella.⁴⁶

⁴⁵ ALDUNATE, Eduardo, “La posición de los Tratados Internacionales en el Sistema de Fuentes del Ordenamiento Jurídico Chileno a la luz del Derecho Positivo.” Revista Ius et Praxis, Año 16, N° 2, Talca, 2010, p.185

⁴⁶ Biblioteca del Congreso Nacional, “Guía de Formación Cívica: La Persona y los Derechos Humanos”, disponible en: https://www.bcn.cl/formacioncivica/detalle_guia?h=10221.3/45660#:~:text=La%20Declaraci%C3%B3n%20de%20las%20Naciones.medidas%20que%20permitan%20su%20implementaci%C3%B3n, fecha de consulta: 04/07/2023.

Es por esto, que pese a no estar contenido directamente en el Capítulo III de los Derechos y Deberes Constitucionales, es una prerrogativa para el Estado garantizar el acceso a la vivienda, a partir del régimen económico constitucional establecido en la Carta Magna.

1.1. Régimen Constitucional Económico:

El sistema de subsidios habitacionales chileno nace desde la concepción del Estado en base al principio de Subsidiariedad. Este principio es la base del régimen constitucional económico que informa el aparato Estatal, consignadas en los artículos 1 inciso 3° y el 19 N° 21 inciso 2° de la Constitución Política de la República.

Artículo 1 inciso 3°: *“El Estado reconoce y ampara a los grupos intermedios a través de los cuales se organiza y estructura la sociedad y les garantiza la adecuada autonomía para cumplir con fines específicos”*

Artículo 19 N° 21 inciso 2°: *“El derecho a desarrollar cualquiera actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen. El Estado y sus organismos podrán desarrollar actividades empresariales o participar en ellas sólo si una ley de quórum calificado los autoriza. En tal caso, esas actividades estarán sometidas a la legislación común aplicable a los particulares, sin perjuicio de las excepciones que por motivos justificados establezca la ley, la que deberá ser, asimismo, de quórum calificado.”*

Este principio tiene dos aristas: por una parte, consagra el respeto de la creación y actividad de los grupos intermedios; y por otro, la acotación de la actividad del Estado como empresa cuando esta compite en el mercado con empresas del sector privado.

Estas prerrogativas constitucionales que instruyen el aparato estatal están relacionados con el artículo 3° inciso segundo de la Ley Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su parte final, destaca que: *“La Administración [...] garantizará la debida autonomía de los grupos intermedios de la sociedad para cumplir sus propios fines específicos, respetando el derecho de las personas para realizar cualquier actividad económica, en conformidad con la Constitución Política y las leyes.”*

El rol subsidiario del Estado es entendido por Soto Kloss (2022) como el auxilio o ayuda de parte del Estado para la realización de fines propios y específicos, para así contribuir al bien de sus miembros y de todos aquellos con quienes se relaciona.⁴⁷

Vallejo Garretón (2016) desentiende al mismo como un principio que informa la actuación de la administración del Estado y lo entiende como una interpretación de sectores doctrinarios afines al ideario conservador, que se ha arraigado como una práctica constitucional habitual, traducéndose ya sea mediante sentencias de la misma Corte Suprema o por dictámenes de la Contraloría General de la República.⁴⁸

En síntesis, implica que la Administración del Estado solo les corresponde asumir directamente aquellas funciones cuando las sociedades, grupos intermedios o particulares no están en condiciones de cumplir adecuadamente, ya sea por su naturaleza, por su correspondencia (ejemplo, actividades de Defensa o Relaciones Exteriores) o por la importancia de la función o actividad sea entregada a órganos de carácter estatal, como por ejemplo las empresas estratégicas o fundamentales para la nación como CODELCO.

Pese a este debate, el conjunto de normas relativas a estos beneficios estatales genera un cúmulo de instituciones llamativas desde el punto de vista administrativo que explica el presente estudio, desde sus órganos ejecutivos pertenecientes a la administración del Estado con la Ley N° 16.391 que crea la cartera; el mismo subsidio habitacional del Decreto Supremo (DS) N°49 o Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda; el DS N°19 Programa de Integración Social y Territorial y Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.

En el presente capítulo hará una exposición sucinta y detallada de los diferentes capítulos de los Reglamentos, analizando su concordancia con aspectos positivos de la norma y probables factores que afecten en la tardanza o que acoten la implementación de este beneficio.

⁴⁷ SOTO KLOSS, cit. (n. 11) p. 376.

⁴⁸ VALLEJO CARRETÓN, “La constitución económica chilena: Un ensayo en (de) construcción”, Estudios Constitucionales Universidad de Talca, Año 14, N°1, 2016. p. 249.

2. ¿Qué es un Subsidio?:

La Real Academia de la Lengua Española define la palabra subsidio como: *“Prestación pública asistencial de carácter económico y de duración determinada.”*

El DS N°49, en el Capítulo VIII en su artículo 72, numeral 1.13, como también el artículo 2 del DS N° 19 y 2 del DS N°10 en el numeral 2.19, se define Subsidio Habitacional o Subsidio como: *“una ayuda estatal directa, que se otorga al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, y que constituye un complemento del ahorro que deberá tener el beneficiario para financiar la adquisición o construcción de una vivienda.”*

3. Órganos Administrativos Competentes:

El fundamento normativo de esta base lo encontramos en los arts. 6 y 7 de la CPR y art. 2 de la LOCBGAE:

El artículo 6 expresa: *“Los órganos del Estado deben someter su acción a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella, y garantizar el orden institucional de la República. Los preceptos de esta Constitución obligan tanto a los titulares o integrantes de dichos órganos como a toda persona, institución o grupo. La infracción de esta norma generará las responsabilidades y sanciones que determine la ley.”*

El artículo 7 por su parte indica: *“Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley. Ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes. Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale.”*

Artículo 2 de la LOCBGAE: *“Los órganos de la Administración del Estado someterán su acción a la Constitución y a las leyes. Deberán actuar dentro de su competencia y no tendrán más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico. Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus potestades dará lugar a las acciones y recursos correspondientes.”*

Dichos preceptos indican la supremacía constitucional que deben guardar los órganos que integran la Administración del Estado en su actuar. Todos los órganos del Estado sólo pueden actuar en sujeción o en función de lo que indique la CPR y las leyes, cualquiera que sea su naturaleza o atribuciones y sólo las actuaciones que respeten la norma serán válidas, ya que las actuaciones contrarias a ellas serán nulas y originarán responsabilidad según indique una ley especial.⁴⁹

3.1. Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

Nuestro análisis comienza por el órgano encargado de la política habitacional y urbana del país, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Cartera creada por la Ley N° 16.391 del año 1965, continuadora de la personalidad jurídica de la antigua CORVI para pasar a formar un órgano central único, especializado, planificado y eminentemente técnico.⁵⁰

El Ministerio es el órgano principal encargado de formular y supervigilar las políticas nacionales en materia habitacional y urbanística y las normas técnicas para su cumplimiento, asimismo a la administración de los recursos que se le hayan entregado y la coordinación y evaluación metropolitana y regional en materia de vivienda y urbanismo. Además, esta encomendado a la coordinación y la supervigilancia de las instituciones que se relacionen con el Gobierno por su intermedio, como SEREMI y SERVIU según analizaremos a continuación.⁵¹

Está integrado por: el Ministro y su Gabinete; la Subsecretaría; un Comité de Planificación y Coordinación; y las SEREMI.

Sus funciones corresponden a las numeradas en el artículo 2 de la misma norma, destaca particularmente su numeral 15° cual ordena: *“Implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos*

⁴⁹ MORALES, Baltazar, “Derecho Administrativo Orgánico”, Universidad de Concepción, Concepción, 2017, p.1.

⁵⁰ AZÓCAR, cit. (n.16), 2016.

⁵¹ Artículo 4° DL N°1.305 de 1975.

estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano. Todo lo anterior, conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los decretos que regulen los programas habitacionales destinados a las familias vulnerables, de sectores emergentes y medios, incorporando en todos ellos una perspectiva de género.” Esta función nos indica que el Ministerio es actor principal encargado de afrontar el déficit habitacional.

El numeral 17° obliga a la cartera de no solo hacerse cargo de incentivar la construcción, sino que esta se haga con especial cuidado y resguardo de los instrumentos de planificación territorial, con criterios de integración e inclusión social y urbana, mediante normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a familias vulnerables, de sectores emergentes, promoviendo el acceso equitativo a equipamiento (espacios destinados a educación, salud, servicios, áreas verdes y cultura) y con responsabilidad vial (transporte público, ejes de movilidad y cercanía a bienes públicos relevantes).

Por último, su numeral 18° le resta carácter taxativo del artículo 2, extendiendo la órbita de competencias a todo lo relacionado a los problemas relacionados con la vivienda, obras de equipamiento y desarrollo urbano.

Otro tema que guarda relación con el problema principal, son las funciones dispuestas en los numerales 7 y 8 que ordenan a estudiar el mercado interno y externo de los materiales de construcción y a participar en la orientación y fijación de una política de precios de los materiales, dando un control del mercado. Si bien existen estas prerrogativas, vemos paradójicamente un alza disparada en los precios de los materiales de construcción desde hace bastante tiempo⁵² que complica la concreción de proyectos. Del total nacional de los proyectos de integración social (DS N°19) que fueron licitados en 2020, 55 han renunciado, lo cual equivale a 9.428 viviendas sociales a lo largo del país que no están entrando al

⁵² HOLZ, Mauricio, “Evolución del Índice de precios de materiales de la construcción: actualización a septiembre de 2022”, 2022, disponible en: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/33742/1/BCN_materiales_de_la_construccion_actualizacion_a_septiembre_de_2022_final_.pdf, fecha de consulta: 20/06/2023.

sistema.⁵³ Los costos de la construcción, nunca han bajado a lo largo de la historia de los subsidios. Si se hace un estudio desde que se entregan subsidios, siempre han crecido y que no es proporcional al crecimiento de la economía. Esto se debe a que trabajan con empresas privadas a las cuales no se les puede exigir que tengan un compromiso social. Lo vemos siempre el costo de construcción se eleva. En la medida en que el MINVU aumenta el monto del subsidio, aumenta el costo de construcción.

3.2. Secretarías Regionales:

Con posterioridad, en la década del 70, una serie de reformas institucionales cambiaron la estructura y atribuciones del Ministerio y las Corporaciones. Así, mediante Decreto Ley N° 575, de 1974, se estableció que la cartera se desconcentraría territorialmente mediante secretarías regionales ministeriales (SEREMI), a las que les correspondería ejecutar las políticas regionales y coordinar la labor de los servicios de su sector de acuerdo a las instrucciones del Intendente Regional y con las normas técnicas de los respectivos Ministerios.⁵⁴

Luego el Decreto Ley N° 1.305 de 1975, junto con fusionar las cuatro Corporaciones: Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), de Mejoramiento Urbano (CORMU), de la Vivienda (CORVI) y de Obras Urbanas (COU); se desconcentró la actividad estatal a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI). Estas tienen como misión concretar la política nacional de vivienda y urbanismo en su área territorial respectiva, realizando actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de la política gubernamental, debiendo además velar por el estricto cumplimiento por parte de los SERVIU en sus respectivas jurisdicciones, de todos los planes, normas e instrucciones impartidas por el

⁵³ COEVA ARAYA, Luis, “El impacto del alza en los precios de materiales de construcción”, 2022, disponible en: <https://cchc.cl/comunicaciones/opiniones/el-impacto-del-alza-en-los-precios-de-materiales-de-construccion>, fecha de consulta: 20/06/2023.

⁵⁴ Historia de la Ley N°20.738.

MINVU y especialmente porque sus inversiones se ajustarán estrictamente a los presupuestos aprobados para cada uno de ellos.

Corresponderá a los SEREMI la ejecución de los planes que haya aprobado el Ministerio, además de seguir las instrucciones que se impartan por el Ministro, el Subsecretario o el Secretario Regional Ministerial, siendo éstas de carácter obligatorio tanto para los funcionarios sus Jefes Superiores, quienes serán personalmente responsables de su cumplimiento.

3.3. Servicio de Vivienda y Urbanismo:

Además de fusionarse las cuatro Corporaciones mencionadas en el inicio del DL N° 1305, se crea un Servicio Regional de Viviendas y Urbanización (SERVIU) en cada una de las Regiones señaladas por el DL N° 575, de 1974, y uno en el Área Metropolitana. Estos Servicios son sucesores legales de las Corporaciones, con ello, mantienen todas las facultades y obligaciones de estas, en el ámbito de su Región. Se encuentra regulado en el Título III del DL N° 1305 y su Reglamento Orgánico corresponde al DL N° 355 del año 1976.

Los SERVIU son instituciones de autónomas del Estado, relacionadas con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con personalidad jurídica, con patrimonio distinto del Fisco, de duración indefinida, de derecho público y ejecutores de las políticas, planes y programas que ordene directamente el Ministerio o a través de sus Secretarías Ministeriales.

Están encargados, en su jurisdicción, de materializar los planes que les encomiende el Ministerio, para lo cual podrán adquirir los terrenos, formar loteos y preparar subdivisiones prediales, proyectar y ejecutar las urbanizaciones de los mismos, proyectar y ejecutar las remodelaciones y la edificación de las poblaciones, conjuntos habitacionales, barrios o viviendas individuales y su respectivo equipamiento comunitario y toda otra función de preparación o ejecución que permita dar cumplimiento a las obras contempladas en los planes y programas, todo ello en conformidad con los presupuestos asignados.

Los SERVIU son el “brazo ejecutor” de la administración, que para el cumplimiento de sus funciones (dispuestos en los artículos 4° del DL N°355 y 28 y siguientes del DL N°1305),

cuenta con la facultad de adquirir bienes o contratar con terceros la ejecución, operación y mantenimiento de obras de equipamiento comunitario, remodelaciones, áreas verdes, parques industriales, vías urbanas, infraestructura urbana y, en general, de aquellas obras cuya ejecución y mantenimiento les compete, ciñéndose a las políticas, planes y programas del MINVU y de acuerdo con la ley respectiva. Como ente ejecutor, no cuenta con facultades de planificación.

Corresponderá además a los SERVIU la asignación y transferencia de las viviendas que construyan, de conformidad a los reglamentos y normas aprobados por el Ministerio y a las instrucciones que se les impartan a través de las SEREMI respectivas. Del mismo modo, deberán efectuar la recaudación que corresponda, pudiendo esta última función encomendarse a otras instituciones u organismos del sector público o privado, cuando el MINVU lo autorice o determine.

A pesar de su amplia autonomía, la actividad de SERVIU está restringida por lo dispuesto en el DL N° 1.305, de 1976, en materia de presupuestos y personal, y por las instrucciones que con carácter de obligatorias les impartan expresamente el Ministro, el Subsecretario y el Secretario Ministerial respectivo.

4. Decretos sobre Subsidios Habitacionales:

Las principales fuentes del sistema de subsidios habitacionales son los Decretos Supremos del MINVU. Todo el contenido esencial respecto a ellos se encuentra en las mismas disposiciones legales, como: sus requisitos, impedimentos y excepciones; bases de datos; procedimientos de adjudicación; y transferencia de dominio.

Para efectos de nuestra investigación nos atendremos a lo establecido en los Decretos Supremos: N°49 sobre el Reglamento del Programa Habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda; N°19 Programa de Integración Social y Territorial; y por último el N°10 Programa de Habitabilidad Rural; para luego hacer un análisis desde el derecho administrativo junto con jurisprudencia.

4.1. Decreto Supremo N° 49:

A partir del Decreto Supremo (DS) N°49 del año 2011, se aprueba el Reglamento del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda que tiene por objeto promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado, enfocado en la entrega de beneficios a las familias vulnerables a través de un nuevo subsidio que posibilitará obtener o construir viviendas sin deuda, nuevas o usadas.

Se trata de un subsidio único para la totalidad del proyecto, existiendo distintas alternativas de postulación (pues se puede efectuar de manera individual o grupal), que premia el esfuerzo de las familias para su financiamiento, poniendo fin a la obligatoriedad de postular a través de entidades de gestión inmobiliaria social (EGIS) -las posteriores Entidades Patrocinantes-, como lo establecía el decreto supremo N° 174, de 2005, pudiendo tratar directamente al SERVIU, por lo que pone fin a la intervención forzosa de dichas entidades. Tampoco será obligatorio postular con un proyecto estructurado, por lo que el subsidio se entregará de forma tal que permitirá a las personas escoger con mayor libertad las características de las viviendas, conteniendo además incentivos para mejorar la calidad del proyecto.⁵⁵

En principio, este programa genera un aporte destinado familias del primer quintil de vulnerabilidad. Para ello el MINVU directamente o a través del SERVIU, otorgará mediante este sistema de atención, un subsidio destinado a financiar la adquisición o construcción de una vivienda, según lo previsto en el artículo 2° del DS N°49⁵⁶.

⁵⁵ Historia de la Ley N°20.738, cit. (n.55).

⁵⁶ Al 40% de la población más vulnerable, con ciertas excepciones como el aumento del máximo dependiendo de si la postulación del subsidio es de carácter colectivo (aumentando hasta en un 30% de familias calificadas sobre el 40% y hasta el 90% más vulnerable de la población) o si es individual (si la tipología de Construcción es de Sitio Propio podrá pertenecer hasta el 50% más vulnerable) siempre y cuando se cuente con una resolución fundada por parte del MINVU. Demostrando así el carácter extensivo del Programa.

4.2. Decreto Supremo N°19:

El presente DS N°19 reglamenta el Programa de Integración Social y Territorial del año 2016, con el “Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.” Con el fin de revertir el déficit habitacional y segregación de la época, además de contribuir en la generación de empleo y activar la industria de la construcción, este reglamento otorga subsidios habitacionales para financiar la adquisición de viviendas económicas socialmente integradas que reduzcan las inequidades y active la participación ciudadana.

4.3. Decreto Supremo N°10:

El Programa de Habitabilidad Rural del año 2015 regula los subsidios que busca promover la equidad territorial reconociendo las características propias de las zonas rurales y territorios aislados. En un país donde sus particularidades geográficas, dispersión territorial de su población y dificultades de accesibilidad son reconocidas.

Se suma el no mencionado déficit habitacional en zonas rurales, de aproximadamente 42 mil viviendas⁵⁷, que debe ser atendida por las políticas habitacionales a cargo del MINVU. El programa tiene por objeto mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias que residan en cualquier lugar del territorio nacional, excluyendo las localidades urbanas de 5 mil o más habitantes.⁵⁸ Prefiriendo toda vez a personas que cuenten con las condiciones de necesidad habitacional de conformidad con el Instrumento de Caracterización Socioeconómica⁵⁹, salvo en el caso de inhabilitación de la vivienda según lo dispuesto en el artículo 28, letra e) del reglamento.

⁵⁷ Encuesta CASEN, 2017, cit. (n. 7), p.54. “Magnitud del déficit habitacional cuantitativo por zona (2006-2017)”.

⁵⁸ Cumpliendo además con lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones: *“Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación urbana.”*

⁵⁹ En consideración a la tabla de indicadores establecido en el artículo 1 del DS N°10.

5. Características de los Decretos Supremos:

5.1. Requisitos e impedimentos de postulación:

Ante todo, hay que señalar que los requisitos e impedimentos para postular a un subsidio, establecidos en los artículo 3 del DS N°49 y 23 y siguientes del DS N°10, son similares: *“Cumplir con el ahorro mínimo exigido, el que deberá ser acreditado (DS N°49: artículos 37 y siguientes; DS N°19: artículo 3 letras a) y b; y DS N°10: artículo 11 y siguientes); si uno de los miembros del grupo familiar cuenta con algún grado de discapacidad, este deberá ser acreditado mediante su inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad; Contar con Instrumento de Caracterización Socioeconómica⁶⁰; Presentar Declaración de Núcleo Familiar en formulario que el SERVIU respectivo proveerá; Declaración Jurada de Postulación, acerca de la necesidad de la obtención del subsidio para acceder a una vivienda, de la veracidad de la información proporcionada y del conocimiento respecto a las obligaciones y prohibiciones señaladas en el artículo 60 de este reglamento.”*

En este listado se incluyen tanto chilenos como extranjeros, cumpliendo así artículo 43 de la Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares; además se hace incorporación de personas pertenecientes a pueblos originarios acreditados, cumpliendo con el estándar establecido en la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos Indígenas.

Los postulantes que cuenten con algún miembro del núcleo familiar que se declara en algún Cuerpo de Bomberos o funcionario de Planta de Suboficiales y Gendarmes, o de Profesionales, de Técnicos, de Administrativos y de Auxiliares, de Gendarmería de Chile podrán optar a un incentivo correspondiente a un puntaje adicional para efectos de la letra a) del artículo 24 del DS N°49 y artículo 43 del DS N°10 (Factores de Puntaje).

En contraparte, son impedimentos para postular a un subsidio a los postulantes que: cuenten con algún miembro del núcleo familiar que ya sea propietaria, asignataria o que cuente con algún certificado vigente de un subsidio; propietarios de uno o más sitios (pudiendo optar a otra solamente al subsidio de construcción en Sitio Propio) salvo que

⁶⁰ Registro Social de Hogares, de responsabilidad de la Subsecretaría de Evaluación Social, dependiente del Ministerio de Desarrollo Social.

ninguno de esos terrenos sea apto para la construcción de una vivienda; algún miembro del grupo familiar declarado que ya este postulando a otro o al mismo programa habitacional (Se permite si a los integrantes que perteneciendo a otro núcleo familiar beneficiado por un anterior subsidio, que pueda ser invocado en otro núcleo familiar hasta tres años contados desde la fecha de la resolución que apruebe la correspondiente nómina de seleccionados, salvo que el titular hubiere renunciado al subsidio); las que hubieren obtenido del SERVIU o de sus antecesores legales, o de las Municipalidades, una vivienda o una caseta sanitaria o un subsidio habitacional o una subvención municipal.

Se agrega como impedimento a las personas naturales que no acrediten núcleo familiar, salvo: *“las personas con discapacidad que acrediten tal condición mediante inscripción en el Registro Nacional de la Discapacidad, a que se refiere el Título V de la Ley N°20.422; los adultos mayores de 60 años de edad; las personas que tengan la calidad de indígenas conforme a la Ley N°19.253; las personas reconocidas como víctimas en el Informe de la Comisión Nacional sobre Prisión Política y Tortura⁶¹; y las personas en condición de viudez, acreditada con certificado de matrimonio y de defunción del cónyuge.”*

Tanto el MINVU como SERVIU podrá, siempre y cuando sea mediante resolución fundada, eximir alguno de estos requisitos o condiciones de postulación cuando los postulantes vivan en condiciones de extrema marginalidad habitacional como campamentos, conventillos, cités, operaciones sitio o en otras situaciones especiales de urgente necesidad habitacional.

Destaca así entonces la gran cantidad de consideraciones a la hora de determinar quiénes pueden o no ser beneficiados por estos subsidios, respetando además las normas internacionales adscritas por Chile sobre migrantes y pueblos originarios, beneficiando incluso la postulación de miembros de Cuerpo de Bomberos y funcionarios de Gendarmería. Incluye de manera excepcional a adultos mayores, respetando su estado de viudez, por ejemplo; a personas con alguna discapacidad acreditada; y a víctimas reconocidas de la dictadura militar.

⁶¹ Designada por DS N°1.040, de Interior, de 2003, y aquellas que figuren en la nómina elaborada por la Comisión Asesora para la calificación de Detenidos Desaparecidos, Ejecutados Políticos y Víctimas de Prisión Política y Tortura, a que se refiere el inciso cuarto del artículo 3° transitorio de la Ley N°20.405.

5.2. Alternativas y modalidades de postulación:

5.2.1. DS N°49:

En el DS N°49, en su artículo 2° que trata sobre los subsidios habitacionales, se distingue dos tipos: aquellos destinados a financiar la adquisición de un bien inmueble ya construido (el que no podrá superar las 950 UF Para las comunas de Juan Fernández e Isla de Pascua en la Región de Valparaíso, así como las regiones de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y Antártica Chilena, la provincia de Palena en la Región de Los Lagos, y las localidades de Isla Mocha e Isla Santa María de la Región del Biobío, este precio no podrá exceder de 1.050 UF), o financiar la construcción de una vivienda nueva.

Según establece el artículo 7 del decreto, la postulación podrá ser de manera individual o colectiva. Las primeras podrán tratarse de una vivienda construida nueva o usada (El mismo cuerpo define qué se entiende por vivienda nueva y usada en el citado artículo 72 1.18. y 1.19., para fines de interpretación) en el mercado inmobiliario o adscripción a una vivienda que sea parte de un proyecto de la Nómina de Oferta de Proyectos Habitacionales, elegida conforme a lo señalado en el artículo 17 de este reglamento; o de una construcción en Sitio Propio o en Densificación Predial. El proyecto deberá ser desarrollado a través de una Entidad Patrocinante e ingresado al banco de postulaciones.

Mientras que las postulaciones colectivas podrán pertenecer a un proyecto habitacional de las tipologías Construcción en Nuevos Terrenos o Megaproyecto; o construcción de viviendas en Sitio Propio, en Densificación Predial o en Pequeño Condominio, en proyectos aprobados por SERVIU, asociados al grupo postulante.

Resulta sumamente relevante destacar que las postulaciones deben realizarse por medio de un grupo organizado que cuente con personalidad jurídica constituida para postular a un subsidio habitacional (esto es, la conformación de grupos intermedios afines: comités, cooperativas, etc.) en el cual sus representantes legales deberán ser integrantes de éste, cumplir con la totalidad de los requisitos de postulación y postular junto al resto de los integrantes. La cantidad de postulantes por grupo dependerá del tipo de proyecto a desarrollar: Construcción en Nuevos Terrenos y Megaproyectos de 10 a 160 postulantes, excepcionalmente pueden ser grupos menores a 10 postulantes; Densificación Predial, Construcción en Sitio Propio o Pequeño Condominio de 2 a 160 postulantes, para los grupos

cuya cantidad de postulantes sea menor a 10, no les será exigible que se constituyan como persona jurídica.

En el Capítulo III, Párrafo I en su artículo 33 señala los montos que se aplicarán para financiar la vivienda de el o los beneficiarios, que corresponderá al monto de ahorro más el subsidio habitacional, en el caso de que se excediera del precio de venta el monto del subsidio se reducirá hasta alcanzar el precio de vivienda.

El subsidio habitacional estará compuesto por un subsidio base y/o los subsidios complementarios señalados en las tablas situadas en los artículos 34 y 35 del presente reglamento, todas expresadas en UF. Estas se diferenciarán en virtud de la aplicación del Instrumento de Caracterización Socioeconómica, mientras que el subsidio complementario atenderá factores como: Subsidio Diferenciado a la Localización; Subsidio de Factibilización; Subsidio de incentivo y premio al ahorro adicional; Densificación en Altura; Subsidio por Grupo Familiar (compuesto por 5 o más miembros, o por 4 si tienen entre ellos a una persona Adulto Mayor); Subsidio para personas con discapacidad; Subsidio de Equipamiento y Espacio Público; Subsidio de Habilitación (para mejoramiento estructural); Subsidio para Territorios Especiales y Localidades Aisladas; Subsidio por Superficie Adicional para Adquisición de Vivienda Construida; y Subsidio para Proyectos de Mediana Escala.

También se dispone un Bono por movilidad habitacional, un mecanismo que permite al vendedor de una vivienda, en que el precio de la compraventa sea de hasta 900 UF y de hasta 1.010 UF en los casos establecidos, de recibir 50 UF si la vivienda que enajena es adquirida por un beneficiario de subsidio de este reglamento y siempre que el producto de la enajenación o parte de éste sea destinado a la adquisición de otra vivienda, de igual o mayor precio que la vivienda enajenada, hasta un valor máximo de 2.200 Unidades de Fomento.

5.2.2. DS N°19:

Las tablas de los montos respectivos del subsidio corresponden a los establecidos en el artículo 3° del reglamento que van desde los 800 a 900 UF y desde los 250 hasta las 512 UF para familias de sectores medios, con viviendas económicas que van desde los 1.100 a 1.200 UF y de hasta 2.200 a 2.600 UF para familias de sectores medios. Las Entidades

Patrocinantes (según el decreto “entidades desarrolladoras”) deberán presentar además un “Plan de Integración Social⁶²” al momento de suscribir el convenio que regula el desarrollo del proyecto habitacional, todo esto para favorecer la integración y cohesión de las familias en sus nuevos barrios, adicionalmente se puede optar a un subsidio de hasta 5 UF por gasto operacional, siempre y cuando se verifique la participación de los beneficiarios, y un subsidio adicional de hasta 10 UF para cubrir los costos de escrituración en notaria e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Por último, en los casos en que como consecuencia de una discapacidad ya sea del postulante o de algún integrante del núcleo familiar, el subsidio base se incrementará hasta en 80 UF, debiendo igualmente la vivienda cumplir con los requerimientos técnicos. Además, el DS N°19 cuenta con un sistema de bonos que se aplican al subsidio habitacional, bonos que van destinados a las familias vulnerables y de sectores medios, no pudiendo exceder de 250 UF.

5.2.3. DS N°10:

Dentro de las tipologías que puede adquirir un proyecto para optar al subsidio del reglamento, el artículo 3° establece dos modalidades: Tipología de Construcción de Conjunto Habitacional (que solo debe contar con el permiso de edificación y/o loteo y que puede estar conformado por un mínimo de 2 a un máximo de 60 viviendas) y Tipología de Construcción en Sitio del Residente (debe contar con la acreditación establecida del artículo 24 letra b) del reglamento⁶³).

La primera Tipología, al tratarse de conjuntos habitacionales de carácter social de postulación grupal en un solo proyecto, debe considerar equipamiento, vialidad y áreas verdes según la normativa vigente y a lo menos un 80% de las familias asociadas debe residir en la comuna en la cual se desarrolle el proyecto.

⁶² “[...] podrá considerar las áreas de seguimiento del proyecto habitacional; de apoyo a asignatarios, propietarios y/o copropietarios según corresponda; de promoción de los derechos y deberes que asumen las familias como nuevos propietarios o copropietarios, según corresponda, y como vecinos; de organización comunitaria, promoción de la identidad barrial y la seguridad del barrio; y de vinculación con las redes comunitarias.”

⁶³ “Tratándose de postulantes que opten por la tipología de Construcción en Sitio del Residente, deberán acreditar la disponibilidad de terreno mediante alguno de los siguientes documentos, según corresponda: [...]”

Además, el reglamento cuenta con la posibilidad de postular proyectos de mejoramiento y ampliación de viviendas ya existentes. En cuanto a mejoramiento, permite arreglar la vivienda existente pero sin modificar su superficie, esta puede ser destinada: a la vivienda (sobre elementos estructurales, revestimientos o terminaciones), a servicios básicos (como dotación de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, electricidad y/o combustibles), acondicionamiento térmico o a obras de eficiencia energética e hídrica (implementación de sistemas solares térmicos, sistemas fotovoltaicos, generación eólica y reutilización de agua)⁶⁴. También se permite adaptar la vivienda a una condición de discapacidad acreditada.

En cambio, la tipología de proyectos de ampliación de la vivienda implica el aumento de la superficie edificada para disminuir las condiciones de hacinamiento de las viviendas y/o aumentar la calidad de vida, estas pueden ser: ampliación o construcción de cocina, baño, dormitorio o recintos complementarios (como bodegas, leñeras, chifloneras y corredores).⁶⁵

Se incluye además la modalidad de proyectos de mejoramiento del entorno y equipamiento comunitario para la construcción de la ejecución de obras desarrolladas dentro del predio donde se emplaza la vivienda, destinadas a mejorar sus condiciones de habitabilidad, o la ejecución de obras destinadas a construir y/o mejorar elementos del equipamiento comunitario, tales como equipamiento deportivo, áreas verdes, plazas activas, juegos infantiles, centros de acopio de herramientas y/o producción agrícola.

El DS N°10 cuenta con una virtud, que es la posibilidad de postular en forma simultánea a tres intervenciones de las tipologías, y de hasta cuatro, en caso de que a lo menos una de ellas corresponda a la modalidad de construcción y/o mejoramiento del equipamiento y entorno comunitario. Siempre y cuando se atengan a lo dispuesto en el artículo 6° del reglamento.

⁶⁴ Artículo 4°: *“Las viviendas a intervenir deberán estar completamente regularizadas ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente, en forma previa al pago del subsidio, para lo cual podrán optar al subsidio complementario a que se refiere el artículo 10 letra e) del presente reglamento.”*

⁶⁵ *“Para el caso de proyectos de ésta tipología, si la vivienda, o parte de ésta, no cuenta con recepción definitiva de la DOM, se deberá obtener, en forma previa al inicio de la construcción, el permiso de edificación correspondiente a la superficie no regularizada y a la ampliación proyectada, debiendo obtenerse finalmente la recepción definitiva de las obras existentes y las correspondientes al proyecto, para lo cual podrán optar al subsidio complementario a que se refiere el artículo 10 letra e) del presente reglamento.”*

El capítulo II, artículos 7 y siguientes establecen que el MINVU, directamente o a través del SERVIU, otorgará mediante un sistema de atención el subsidio destinado a financiar proyectos. Para ello se requiere primero que el postulante cuente con un monto de ahorro acreditado, contando además con la posibilidad de pedir un crédito hipotecario a alguna institución sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Seguridad Social, o a un Servicio de Bienestar Social o Caja de Previsión. Las personas que al momento de postular tengan 60 años o más y pertenezcan al tramo del 40% en el Registro Social de Hogares, no se les exigirá ahorro mínimo.

El valor de la construcción de viviendas estará conformado por el monto del ahorro acreditado por el postulante, los aportes adicionales públicos y/o privados, el crédito hipotecario, si corresponde y el subsidio. Los beneficiarios del presente Programa, con excepción de los que se encuentren dentro del 40% más vulnerable de la población nacional, podrán optar a un crédito hipotecario para complementar el financiamiento del precio de la vivienda a construir.

El subsidio estará compuesto por un subsidio base y, según corresponda, los subsidios complementarios señalados en el artículo 10 del presente reglamento.

De la cantidad de recursos dispuesta anualmente a nivel nacional para el Programa regulado por el presente reglamento, podrá reservarse hasta un 30% para la atención de personas que se encuentren en situaciones especiales de urgente necesidad habitacional, derivadas de casos fortuitos, de fuerza mayor u otros.⁶⁶ Podrá incrementarse el monto de subsidio de las familias beneficiadas por el presente programa con el objeto de atender los gastos que incurran en traslados forzosos y aquellos destinados a solventar albergues transitorios.

Por otra parte, y con cargo al 30% antes mencionado, mediante resoluciones fundadas, el Ministro podrá otorgar subsidios adicionales a aquellos proyectos de habitabilidad en que, por razones imposibles de prever al momento de su calificación, el subsidio otorgado sea insuficiente para su correcta ejecución, o bien, cuando se requiera de mayores recursos para

⁶⁶ Calificados por el MINVU conforme a la ley N° 16.282, cuyo texto refundido fue fijado por el DS N°104, del Ministerio del Interior, de 1977.

la recontractación de obras luego de un término anticipado del contrato original. Destaca la acción que el decreto le otorga a SERVIU para realizar las diligencias necesarias para recuperar los recursos mal aplicados, facultándole para iniciar procedimientos administrativos, mas no menciona la posibilidad de poder buscar acciones civiles ni penales.

Los subsidios van desde las 570 hasta las 150 UF, en el caso de Construcción de Vivienda, y de los 120 a 25 UF en el caso de alguna Tipología de Mejoramiento, con la posibilidad de agregarles factores que aumenten el monto en consideración al grado de aislamiento. Dicho factor representará las variaciones en el costo de los materiales de construcción, el valor de la mano de obra, el costo del suelo, y en general aquellos aspectos estacionarios o permanentes que incidan en el costo local de construcción (relacionado con lo comprendido en los numerales 7 y 8 del artículo 2º de la Ley N°16.391).

5.3. Banco de Postulaciones y postulación:

5.3.1. DS N°49:

El artículo 11 del reglamento crea un Banco de Postulaciones, consiste en un módulo de preparación, evaluación y postulación de proyectos habitacionales postulantes, conformado por una base de datos administrada por el MINVU y por un archivo físico administrado por cada SERVIU. Contiene toda la información relevante y la documentación correspondiente de los grupos organizados y de los proyectos técnicos, así como también los antecedentes de los postulantes, lo que permite su identificación, clasificación y selección.

Este Banco debe estar permanentemente abierto para recibir postulaciones, las que podrán ser ingresadas sin esperar llamados a concurso. No obstante, el MINVU podrá disponer, mediante resoluciones, el cierre y/o apertura del Banco por un período determinado o indefinidamente, pudiendo también cerrarse en forma parcial respecto de aquellas regiones en que el SERVIU y la SEREMI respectiva así lo soliciten de manera conjunta. Para recibir nuevas postulaciones (para que familias se incorporen a proyectos técnicos ya ingresados en el sistema de subsidios y que cuenten con viviendas disponibles), el Banco incorpora una una “Nómina de Oferta de Proyectos”. Esto se relaciona directamente con lo establecido en los

artículos 16 y 17 “*De los Proyectos ingresados con viviendas disponibles*⁶⁷” y “*De la Nómina de Oferta de Proyectos*⁶⁸”.

Además, se faculta al MINVU para difundir en todo el país, por los medios de difusión que estime convenientes, la información correspondiente a los proyectos aprobados que forman parte de la Nómina de Oferta y que estén destinados para la asociación o adscripción de postulantes y beneficiarios del presente reglamento. Por tanto, todos los proyectos habitacionales deben ser incorporados al Banco de Postulaciones junto con su apartado técnico y estos comités o grupos organizados que postulan al subsidio, podrán postular al beneficio siempre y cuando el proyecto asociado se encuentre calificado.

Por último, el artículo 12 en sus incisos 3° y 4° establece el plazo máximo de 180 días⁶⁹ y la facultad de SERVIU para solicitar únicamente los antecedentes requeridos para la postulación del proyecto. Con esto se suma un plazo de 180 días (6 meses aproximadamente) para presentar un proyecto en dicho Banco, sumado a lo que hipotéticamente puede extenderse el requerimiento de antecedentes por parte de SERVIU.

Una vez ingresado el proyecto, este debe ser evaluado para una vez aprobado y calificado positivamente se de inicio al periodo de postulación del grupo según lo dispuesto en el artículo 14 del Reglamento, constando además la posibilidad de postular hasta en 3 procesos de selección consecutivos y opción del reemplazo de beneficiarios en el proyecto.

5.3.2. DS N°19:

El DS N°19 en cambio, no cuenta con un banco de postulaciones propio, pero si genera un correlato con el dispuesto en el DS N°49, pues cuenta con alternativas para familias de sectores medios y vulnerables, las cuales pueden ser incorporadas a obras que registren un avance igual o superior al 10%. Una vez verificado por el SERVIU, la Entidad Desarrolladora

⁶⁷ Artículo 16 inciso 1°: “*Los proyectos de Construcción en Nuevos Terrenos podrán ser ingresados al SERVIU asociados a postulantes, en un número igual o menor al total de viviendas que contemple el proyecto habitacional, no pudiendo en este último caso reservarse un número inferior al 70% de las viviendas a sus postulantes asociados.*”

⁶⁸ Artículo 17 inciso 1°: “*La Nómina de Oferta de Proyectos estará compuesta por el total de viviendas disponibles de ser adscritas, derivadas de proyectos habitacionales ingresados con postulantes asociados, en un número menor al total de viviendas, y del ingreso de proyectos técnicos sin familias asociadas.*”

⁶⁹ Dispone el mismo inciso: “*En caso de superarse este plazo, se eliminarán los antecedentes incorporados al sistema informático.*”

podrá efectuar el ingreso de familias beneficiarias de un subsidio habitacional obtenido con anterioridad (ya sea DS N°49 o DS N°1) a la incorporación al proyecto.

Para la postulación del DS N°19 se establece en el artículo 16 inciso 2° que, por medio de una resolución fundada del MINVU, se regulará un sistema electrónico de inscripción y selección alternativo donde se fijarán las condiciones para la inscripción de familias vulnerables, las cuales podrán ser priorizadas atendida la antigüedad de los subsidios; la comuna o agrupación de comunas de residencia y/o preferencia, entre otros. En este sistema podrán inscribirse directamente los beneficiarios de subsidio o concurrir a las oficinas del SERVIU para tales efectos. En la resolución en que se disponga el llamado se podrán definir las regiones y comunas en las que se aplicará lo dispuesto. Al igual que en los demás decretos, se podrá autorizar, mediante resolución fundada del MINVU, llamados a postulación en condiciones especiales, los cuales no pueden exceder del 50% del programa anual.

5.3.3. DS N°10:

El Sistema de Información Territorial de la Demanda del artículo 32, además del banco de postulaciones del artículo 41, es similar al contenido descrito en el artículo 49 del DS N°49, nos dirigimos a lo indicado en el apartado del presente estudio, con la salvedad de que este sistema se acompaña por medio de una Entidad de Gestión Rural.

Habrá que distinguir entre los Proyectos de Asociación Territorial y Proyectos de Postulación Directa. Los primeros tienen por objeto la atención de un conjunto de personas en situación de déficit de habitabilidad se trata de un proyecto o conjunto de proyectos de habitabilidad postulados de forma colectiva, por la Entidad de Gestión Rural ante el SERVIU, relacionado con un territorio específico definido previamente por la SEREMI, caracterizado por condiciones geográficas, ambientales, culturales y productivas particulares, tales como aislamiento, dispersión territorial, dificultad de acceso, baja oferta de proveedores de servicios, emplazado al interior de una comuna, provincia o región, y cuyos habitantes poseen carencias de habitabilidad que pueden ser atendidas de manera integral por el Programa de Habitabilidad Rural. El máximo de familias que puede postular es de 160 pero, mediante resolución fundada, la SEREMI podrá permitir la postulación de grupos que superen el

número máximo mencionado, en los casos en que la forma de asociación de las familias justifique que el grupo postulante no sea dividido en dos o más Proyectos de Asociación Territorial, tales como Comunidades Indígenas, Cooperativas de Vivienda y Comunidades Agrícolas.

Mientras que el Proyecto de Postulación Directa se hacen por medio de postulación directa por la Entidad de Gestión Rural ante el SERVIU, de forma individual o colectiva, vinculados a personas con carencias de habitabilidad que residan en las áreas señaladas en el artículo 1 del reglamento.

Luego se realiza un llamado a Procesos de Selección para los proyectos, los cuales se efectuarán mediante resoluciones fundadas, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial a lo menos 14 días corridos antes del inicio del proceso de selección determinado en la misma resolución. Los antecedentes para la postulación de las familias y la propuesta de Proyecto de Asociación Territorial correspondiente (por medio del “Expediente de Postulación” del artículo 34), serán presentados al SERVIU por la Entidad de Gestión Rural que represente al grupo postulante, dentro del período que se establezca en el llamado correspondiente.

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, el Ministro podrá efectuar o autorizar al SEREMI, mediante resoluciones fundadas, la realización de llamados a procesos de selección en condiciones especiales. Dichas resoluciones establecerán cuales de los requisitos, condiciones y exigencias señaladas en este reglamento serán obligatorias de satisfacer para participar en dicho proceso y/o cuáles requisitos, condiciones y exigencias podrán ser eximidas, condicionadas o modificadas.

5.4. Entidades Patrocinantes y Entidades de Gestión Rural:

Son la continuación de lo que solían ser las Entidades de Gestión Inmobiliaria Social, en adelante EGIS del DS N°174 del año 2005 antiguo reglamento del Programa de Fondo Solidario de Vivienda. Según el artículo 52, se denomina Entidad Patrocinante a toda persona natural o jurídica, pública o privada, con o sin fines de lucro, tales como cooperativas abiertas de vivienda, corporaciones, fundaciones, inmobiliarias y empresas constructoras, cuya función sea la de desarrollar proyectos habitacionales y/o técnicos, destinados a las familias objeto del presente Programa.

Para operar, las Entidades Patrocinantes deben suscribir previamente un “Convenio Marco” con la SEREMI correspondiente a la región en que desarrollará sus funciones, donde se deja constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, según lo establecido en el Reglamento, así como también las labores a realizar, entre otras, en el ámbito de la asistencia técnica, jurídica y social, y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente. Junto con ello, se fijan las condiciones para acceder al sistema informático como usuario, además de las responsabilidades, obligaciones y medidas que procedan sobre su uso y la veracidad de la información proporcionada, congruente con el artículo 13 inciso 1° del DS N°49.

El artículo 12 inciso 2° permite delegación de competencias mediante convenios entre SERVIU y otros Servicios Públicos: *“El ingreso de los antecedentes para la postulación se efectuará directamente en las oficinas que el SERVIU respectivo dispondrá para tal efecto, así como en las municipalidades acreditadas para ello por el SERVIU respectivo, o en otros servicios públicos con los cuales se suscriban los respectivos convenios, con arreglo a la LOCBGAE, o a través de los medios electrónicos que se establezcan para estos efectos.”*

Las cooperativas cerradas de vivienda⁷⁰ que postulen como grupo organizado, podrán actuar como Entidad Patrocinante para gestionar su proyecto habitacional. En este caso la cooperativa suscribirá un convenio con el SERVIU para actuar como Entidad Patrocinante

⁷⁰ Reguladas por el DFL N°5, del Ministerio de Economía, de 2003, que fija texto refundido, concordado y sistematizado de la Ley General de Cooperativas.

en el proyecto, en el que quedarán establecidas las obligaciones de las partes, sin que sea necesario suscribir el Convenio Marco.

Los SERVIU, a través de un procedimiento establecido e informado oportunamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberán evaluar la prestación de servicios de asistencia técnica que desarrollen las Entidades Patrocinantes, con el fin de aportar antecedentes a las SEREMI que les permitan decidir fundadamente la continuidad del convenio marco respectivo. El podrá actuar como Entidad Patrocinante, previa autorización mediante resolución del SEREMI, a petición fundada del director del SERVIU respectivo. Su actividad como Entidad Patrocinante regulada mediante resoluciones del MINVU.

Por último, la asistencia técnico jurídico social incluye tanto la organización de la demanda (informar y reunir postulantes que cuenten con los requisitos), realizar los trámites tendientes a la adquisición del terreno (calificación, estudio de título y prepara y/o revisar el contrato de promesa o compraventa del bien raíz), elaborar el diseño y preparar los proyectos de arquitectura e ingeniería, contratar las obras, supervisarlas, entrega y recepción por la DOM y exigir el servicio postventa a la empresa constructora. En principio las Entidad Patrocinante no pueden hacer delegación de competencias en las labores de asistencia técnica, jurídica y legal, salvo excepciones.

Al igual que las Entidades Patrocinantes, el DS N°10 menciona a las denominadas Entidades de Gestión Rural, las cuales son personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, cuyo fin es prestar asistencia técnica a los postulantes, desarrollando los proyectos contemplados en el programa y presentarlos ante SERVIU para su posterior aprobación.

Para realizar las correspondientes gestiones de asistencia técnica, desarrollo y presentación de proyectos, deben suscribir un Convenio Marco con la SEREMI respectiva, en el que se dejará constancia de las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumirán para la postulación, preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos. Junto con ello, se fijarán las condiciones para acceder al Sistema Informático como usuario y las responsabilidades, obligaciones y medidas que procedan sobre su uso y la veracidad de la información proporcionada. Los SERVIU, a través de un procedimiento establecido e informado oportunamente por el MINVU, están encargadas de evaluar la prestación de

servicios de asistencia técnica que desarrollen las Entidades de Gestión Rural, con el fin de aportar antecedentes a la respectiva SEREMI que le permita decidir fundadamente la continuidad del convenio marco respectivo, es decir, SERVIU fiscaliza y evalúa, mientras que SEREMI resuelve la continuidad o no del Convenio Marco.

El SERVIU podrá actuar como Entidad de Gestión Rural, previa autorización mediante resolución del SEREMI, a petición fundada del director del SERVIU respectivo. Excepcionalmente, si las condiciones fijadas en los llamados a procesos de selección así lo establecen, las cooperativas cerradas de vivienda podrán además actuar como Entidad de Gestión Rural para gestionar su proyecto habitacional. Para ello la cooperativa deberá suscribir un convenio directo con el SERVIU para actuar como Entidad de Gestión Rural en el proyecto, en el que quedarán establecidas las obligaciones de las partes, sin que sea necesario suscribir el Convenio Marco.

5.5. Selección y Asignación de Subsidios:

5.5.1. DS N°49:

El texto menciona varios aspectos del reglamento relacionados con el proceso de selección y asignación de subsidios habitacionales. En primer lugar, se establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) debe hacer un llamado público a la selección, definiendo las zonas y modalidades de postulación. Este llamado debe ser publicado en el Diario Oficial con 14 días de anticipación e indicar los recursos disponibles y las fechas del proceso.

El proceso de selección se basa en un sistema de puntajes para otorgar subsidios a los postulantes que cumplan con los requisitos establecidos en el reglamento. Además de los requisitos básicos, se utilizan puntajes según una tabla establecida en el artículo 24 y se aplica un cálculo matemático descrito en el artículo 22.

El artículo 26 menciona el proceso de reclamos, donde los postulantes tienen un plazo de 10 días desde la publicación de los seleccionados para presentar reclamos por escrito al SERVIU. Solo se atenderán reclamos fundamentados en errores de hecho no imputables a los postulantes ni a la entidad patrocinante. Los reclamos se resuelven administrativamente

y los postulantes cuyos reclamos sean acogidos y tengan puntajes superiores al puntaje de corte serán incluidos en una nueva lista de seleccionados.

El artículo 27 habla de la posibilidad de una "Asignación Especial de Subsidios". Hasta un 30% de los recursos del programa pueden reservarse para atender situaciones especiales de urgente necesidad habitacional o para los damnificados por sismos o catástrofes. Los subsidios asignados en este caso pueden tener condiciones especiales y ser otorgados por resolución del MINVU.

Por último, se menciona que después de la publicación de la resolución que otorga el subsidio, el MINVU entregará a los postulantes seleccionados un Certificado de Subsidio Habitacional en un plazo máximo de 15 días hábiles. El certificado tiene una vigencia de 21 meses y, en caso de pérdida, se puede solicitar un nuevo certificado al SERVIU.

5.5.2. DS N°19:

Además de la incorporación de familias vulnerables y de sectores medios que ya cuenten con subsidio anterior, establecido en el artículo 16 el reglamento consigna una postulación para familias de sectores medios distinta del destinado a familias vulnerables, en los artículos 17 y 18 del mismo.

El artículo 19 establece la posibilidad de incorporar a familias vulnerables en proyectos con viviendas disponibles. Si después de 12 meses desde el inicio de las obras, las entidades desarrolladoras no han ocupado todos los cupos de viviendas destinadas a familias vulnerables, pueden solicitar al SERVIU la inclusión de aquellas familias que postularon a programas de vivienda y que no resultaron beneficiadas por falta de recursos.

Para ser consideradas, estas familias deben pertenecer al 50% más vulnerable de la población nacional, tener un núcleo familiar de dos o más integrantes y cumplir con los requisitos. En el caso de postulantes inscritos en el Registro Nacional de la Discapacidad o que tengan 60 años o más, pueden incorporarse al proyecto de forma individual. El SERVIU emitirá una lista por orden de prelación de los postulantes no seleccionados en el último llamado en la respectiva región, priorizando el programa al que pertenezcan.

Si un beneficiario renuncia al subsidio, se podrá emitir una nueva lista para completar los cupos disponibles. En casos excepcionales, si ocurre una renuncia después de la obtención

de la recepción final, se podrá reemplazar al beneficiario con alguien de la lista de prelación respetando el orden establecido.

5.5.3. DS N°10:

La selección de postulantes para la asignación del subsidio se realizará conforme al orden de prelación que determine el respectivo puntaje del expediente de postulación del postulante o del grupo postulante, ordenados de mayor a menor puntaje. Dicho puntaje se determina por la Tabla de Factores dispuesta en los artículos 42 y siguientes, similar a las ya explicadas en los DS N°49 y 10.

5.6. Evaluación de los Proyectos:

Las nóminas de postulantes seleccionados serán aprobadas mediante resoluciones del MINVU o SEREMI respectiva, según quien haya efectuado el llamado, las que deberán ser publicadas en el Diario Oficial. Según establece el artículo 13 inciso 2° del DS N°49, una vez ingresado, el estudio de los antecedentes del proyecto estará a cargo del SERVIU, para que dicho ente realice la evaluación técnico-económica, social y legal de los proyectos técnicos, además de la evaluación de las familias integrantes del grupo organizado. El SERVIU tiene un plazo de 30 días hábiles para evaluar los antecedentes que acompañan el proyecto.

Si los antecedentes ingresados presentan observaciones y no resultan suficientes para la correcta evaluación del Proyecto, el SERVIU emitirá las observaciones a través del sistema informático a la Entidad Patrocinante, en un solo acto. La Entidad deberá subsanar las observaciones y/o completar los antecedentes, también en un solo acto, para lo cual tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles. Si las observaciones no fueran subsanadas dentro de este plazo, el SERVIU podrá disponer el rechazo del proyecto, lo que será informado a la Entidad Patrocinante por escrito, haciendo devolución de la totalidad de los antecedentes.

En el caso que las observaciones fueran respondidas dentro del plazo, el SERVIU tendrá hasta 15 días hábiles desde su reingreso para reevaluarlas. Únicamente si subsistieren observaciones relacionadas con las familias postulantes que integran el proyecto, el SERVIU podrá otorgar a la Entidad Patrocinante un segundo período para resolverlas, de 20 días

hábiles, contando con un plazo máximo de 10 días hábiles para su reevaluación, luego del reingreso por parte de la Entidad.

Dicho procedimiento de evaluación (contando los 180 días de presentación del proyecto) puede llegar a prolongarse hasta por 135 días hábiles (27 semanas, sin contar los feriados o festivos). Si no se diere respuesta o no se resolvieren las observaciones formuladas, el proyecto será rechazado, teniendo la calidad de silencio negativo⁷¹. Si el proyecto habitacional o técnico cumple a cabalidad con las disposiciones del presente reglamento, y sin observaciones pendientes de ningún tipo, el SERVIU calificará el proyecto, ya sea de forma Condicional o Definitiva.

Luego atendido a lo dispuesto en el artículo 14 *“De la Permanencia en el Banco de Postulaciones”*: *Cuando el Proyecto Habitacional obtenga la calificación se dará inicio al periodo de postulación del grupo, asociado a los llamados a procesos de selección señalados en los artículos 20 y 21 del presente reglamento, cuando corresponda.*

Según el artículo 15 el mismo podrá ser calificado de forma Condicional o Definitiva, solo si el proyecto habitacional cumple con todos los requisitos especificados en este reglamento y se hubieren presentado los documentos exigidos, el SERVIU le otorgará un Certificado de Calificación Definitiva. Por el contrario, entregará Calificación Condicional solo en los casos establecidos por el artículo 15 del reglamento⁷² quedando la posibilidad de

⁷¹ Así GONZALEZ PÉREZ, Jesús, “La ley chilena de Procedimiento Administrativo”, Revista de Administración Pública, N°162, Septiembre-Diciembre, 2003, p.375: *“Cómputo de los plazos. El artículo 25, con buen criterio, al igual que la generalidad de las Leyes hispanoamericanas, y a diferencia de España, considera inhábiles no sólo los domingos y fiestas, sino también los sábados. Y regula el cómputo con arreglo a los criterios generales. Solamente un reparo a una norma cuya aplicación puede dar lugar a indefensión: la que establece que los plazos se computarán «desde el día siguiente a aquel... en que se produzca su estimación o desestimación en virtud del silencio administrativo». Hay que armonizar esta norma con las de los artículos 64 y 65, sobre la iniciación de los plazos para interponer recursos. Y tal y como se regula en el artículo 64, el silencio positivo puede ocasionar indefensión al perjudicado por el acto presunto por silencio.”*

⁷² “a) Cuando el proyecto habitacional no cuente con Permiso de Edificación, siempre que para el ingreso al Banco se hayan acompañado todos los antecedentes exigidos por la OGUC para la aprobación de permisos de urbanización y de edificación, incluido el anteproyecto aprobado por la DOM.

b) Si la Entidad Patrocinante acredita la disponibilidad del terreno en los términos señalados en el número 4. de la letra k) del artículo 10, o bien, en los términos señalados en el número 13 de la letra j) y 4 de la letra l), ambos del artículo 3.

c) Si al momento del ingreso de los antecedentes no se hubiere acreditado fehacientemente que los aportes adicionales comprometidos en dinero, que sean fundamentales y necesarios para el desarrollo del proyecto, se encuentran ingresados al SERVIU, a excepción de los aportes provenientes del Gobierno Regional respectivo o de otros fondos públicos.”

subsancar su condicionalidad con anterioridad al momento de suscribir el acta de entrega de terreno para iniciar las obras de construcción.

Por último, el artículo 18 sobre la *“Vigencia de la aprobación del proyecto técnico”* establece que *“la calificación o aprobación del proyecto técnico ingresado sin familia tendrá una vigencia de 12 meses, contados desde su calificación. Dentro de ese plazo deberá ser elegido por los beneficiarios de un subsidio habitacional regulado por este reglamento o asociado a un grupo organizado, hasta alcanzar como mínimo su factibilidad. Si el proyecto técnico no cumple con lo establecido en el inciso precedente, será eliminado de la Nómina de Oferta de Proyectos, sin perjuicio de las prórrogas establecidas en el artículo 64 del presente reglamento.”* Mientras que el artículo 64 le confiere al director de SERVIU, mediante resolución fundada, la facultad de otorgar una prórroga o un plazo nuevo solo en casos taxativos.

5.7. Gestión de la Demanda y Plan de Acompañamiento Social:

Hay que hacer un hincapié en el “Sistema de Información Territorial de la Demanda” del artículo 49 del DS N°49 y la “Asistencia Técnica, Jurídica y Social para Proyectos de Habitabilidad” del artículo 54 del DS N°10, por medio de la cual, los SERVIU pueden identificar, cuantificar, caracterizar a las familias que requieran una solución habitacional, conocer su ubicación en el territorio e informar respecto de las alternativas de solución habitacional y de habitabilidad y de los requisitos de postulación. Todo esto para garantizar a las familias el acceso a una adecuada información, además de otorgar a la respectiva SEREMI antecedentes actualizados de la demanda habitacional y de habitabilidad existente en la región, permitiendo una mejor planificación y seguimiento del Programa. El sistema comprende el acompañamiento de las familias hasta su vinculación a alguna de las alternativas de solución previstas en el presente Programa, a través de una Entidad Patrocinante, en los casos que corresponda.

Los proyectos habitacionales regulados por este Programa deberán contemplar el diseño e implementación de un Plan de Acompañamiento Social, a cargo de las Entidades Patrocinantes y de SERVIU, que considera las características y requerimientos de las familias destinatarias. Este plan tiene por objetivos acompañar a las familias en el desarrollo de una

solución habitacional, promoviendo su involucramiento en el proyecto habitacional, apoyando la instalación en sus viviendas y favoreciendo su integración en el nuevo barrio.

El Plan de Acompañamiento Social deberá contemplar los objetivos, actividades, recursos, productos, metas, indicadores, plazos y medios de verificación para cada una de las áreas de intervención definidas en el artículo siguiente, además de disponer de un cronograma de las actividades programadas.

5.8. Ejecución de la Obras:

5.8.1. DS N°49:

Una vez lista la resolución con los resultados de la selección y asignación del subsidio, se debe celebrar un contrato de construcción entre el postulante o el grupo organizado, la Entidad Patrocinante y la empresa responsable de la construcción de las viviendas, que debe ajustarse a lo establecido en el reglamento. El contrato señalará el monto necesario para la ejecución total del mismo, independiente que el proyecto no cuente con todas las familias asociadas para completar su cabida y contendrá una cláusula que permita la adhesión unilateral a dicho contrato por parte de otras familias beneficiarias del subsidio que se asocien o adscriban con posterioridad.

El contenido mínimo del contrato es: identificación de los contratantes; identificación del emplazamiento del o los proyectos; obras a ejecutar; presupuesto del proyecto; fuentes de financiamiento; plazo de ejecución de las obras; garantías asociadas al contrato.

El contrato a que se refieren los incisos anteriores deberá incluir además una cláusula que establezca el derecho de la Entidad Patrocinante o del grupo organizado de ponerle término anticipado en caso de que la obra estuviere paralizada por un período de 15 días o más, por motivos imputables a la empresa constructora. EN caso de que el o los beneficiados, decida poner término anticipado al contrato de construcción en acuerdo con la Fiscalización Técnica de Obras y el SERVIU respectivo, por razones no imputables al beneficiario, el SERVIU podrá asignar un incremento de hasta un 5% del monto contratado para efectos de la recontractación de la obra a una nueva empresa contratista, previo informe favorable del Departamento Técnico de la oferta económica presentada por el nuevo contratista.

El contratista o constructor deberá contar con inscripción vigente para la región respectiva en el Registro Nacional de Constructores de Viviendas Sociales, Modalidad Privada, o en el Registro Nacional de Contratistas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, regulados por DS N° 63 (V. y U.), de 1997, y por DS N° 127 (V. y U.), de 1977.

Sin perjuicio de las responsabilidades del contratista establecidas en la LGUC y en el Código Civil, en el contrato se establecerá que el contratista deberá ofrecer un servicio de post venta, por un período mínimo de 120 días a contar de la entrega material de la vivienda a las familias beneficiadas, durante el cual se deberán resolver oportunamente todas las observaciones generadas por deficiencias en la construcción que a juicio de SERVIU le sean atribuibles.

5.8.2. DS N°19:

Una vez contratada la empresa constructora, las obras de construcción deberán iniciarse dentro del plazo de 90 días corridos siguientes a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución que otorga el beneficio del grupo o postulante individual asociado al Proyecto Habitacional. Al momento del inicio y durante la ejecución de las obras, el contratista deberá tener todos los antecedentes que conforman el proyecto calificado en la obra y a disposición del SERVIU para el debido monitoreo e inspección. El artículo 15 menciona las disposiciones relacionadas con el inicio de obras y la recepción municipal de proyectos de construcción. El plazo máximo para iniciar las obras es de 90 días corridos, contados desde la fecha de la resolución que aprueba el convenio entre el SERVIU y la Entidad Desarrolladora. Sin embargo, las obras no se considerarán iniciadas hasta que se cuente con el permiso de edificación del proyecto emitido por la DOM.

En el caso de proyectos en terrenos propiedad del SERVIU, el plazo para el inicio de las obras se cuenta a partir de la inscripción de la escritura de transferencia del terreno a la Entidad Desarrolladora en el Conservador de Bienes Raíces, una vez obtenido el permiso de edificación correspondiente.

Existen posibilidades de prorrogar el plazo para el inicio de obras por razones fundadas y calificadas por el director del SERVIU. Esta prórroga puede ser otorgada una sola vez, por

un máximo de 60 días corridos. La Entidad Desarrolladora debe comunicar el inicio de las obras al Serviu, quien verificará esta información.

También se contempla la opción de otorgar un nuevo plazo para iniciar las obras, por razones fundadas y calificadas por el director del SERVIU. Este nuevo plazo no puede exceder de 180 días (240 días en el caso de terrenos municipales) contados desde la fecha de la resolución que aprueba el convenio mencionado anteriormente.

El plazo para la recepción municipal de todas las viviendas del proyecto es de hasta 24 meses, contados a partir del primer día del mes siguiente al inicio de las obras. Este plazo puede ser prorrogado una vez por hasta 180 días mediante una resolución fundada del SEREMI.

Si, vencidos los plazos anteriores, el proyecto aún no ha obtenido la recepción municipal pero las obras están terminadas, el Seremi puede otorgar un nuevo plazo para la recepción municipal por una sola vez, de hasta 180 días. En ningún caso, este plazo puede superar los 36 meses contados desde el primer día del mes siguiente al inicio de las obras.

El SERVIU tiene la responsabilidad de verificar el inicio de las obras, su avance mensual de acuerdo a la planificación, y el cumplimiento del proyecto aprobado y sus especificaciones técnicas. Estas verificaciones se registran en el libro de obras y en el sistema informático establecido por el MINVU. Cualquier modificación propuesta al proyecto debe ser informada al Serviu para su análisis y evaluación, asegurando que no perjudique el proyecto aprobado.

5.8.3. DS N°10:

El artículo 57 establece que las obras de construcción deben comenzar dentro de los 45 días corridos posteriores a la aprobación del proyecto del grupo o beneficiario individual. Durante la ejecución de las obras, el contratista debe tener todos los documentos del proyecto aprobado en la obra y a disposición del SERVIU para su monitoreo e inspección. En el caso de licitaciones realizadas por la Entidad de Gestión Rural, el plazo de inicio de obras puede ser de hasta 90 días corridos desde la aprobación del proyecto.

Luego, el artículo 58 se refiere a la Fiscalización Técnica de Obras, que consiste en la supervisión de la ejecución de las obras de acuerdo a los proyectos aprobados y las normas vigentes. Esta fiscalización se lleva a cabo por el SERVIU, ya sea a través de sus propios

profesionales o mediante el apoyo de personas naturales o jurídicas contratadas para este fin. El SERVIU pagará los honorarios correspondientes por este servicio, los cuales son determinados mediante resolución del MINVU. La resolución identifica las actividades, trámites, obligaciones y gestiones que deben ser realizadas por el prestador de servicios de fiscalización técnica de obras.

5.9. Plazos y Prohibiciones:

5.9.1. DS N°49:

El director del SERVIU tiene la autoridad para otorgar prórrogas o nuevos plazos mediante resoluciones fundadas. Estas prórrogas se aplican a casos como la vigencia del subsidio habitacional, la adquisición de otra vivienda, la adquisición de una vivienda por parte del vendedor en el caso del Bono de Movilidad Habitacional, el inicio de obras, la evaluación y calificación de proyectos habitacionales, y la elección de una vivienda dentro de la Nómina de Oferta en el caso de postulación individual.

En cuanto a las prórrogas de subsidios, se establece que se extenderán automáticamente por 12 meses cuando el beneficiario esté asociado a un proyecto que haya iniciado obras. Si un proyecto es eliminado antes de iniciar sus obras o no cumple ciertos requisitos, los beneficiarios con menos de 12 meses de vigencia restante obtendrán una prórroga de 12 meses adicionales a la vigencia original.

El artículo 65 menciona las alternativas disponibles para las familias asociadas a un proyecto habitacional que no se lleva a cabo. Estas alternativas incluyen elegir una vivienda de otro proyecto de la Nómina de Oferta, desarrollar un nuevo proyecto habitacional con una Entidad Patrocinante para ser calificado por el SERVIU, o aplicar el subsidio a la adquisición de una vivienda construida, nueva o usada.

En relación con el subsidio recibido, la vivienda construida o adquirida debe ser habitada personalmente o por miembros del núcleo familiar declarado durante al menos cinco años desde su entrega. Durante ese período, el beneficiario no puede vender, gravar ni ceder el uso de la vivienda sin autorización escrita del SERVIU. Estas prohibiciones se inscribirán en el registro del Conservador de Bienes Raíces competente, y se levantarán al cumplirse el plazo de cinco años.

En caso de infracciones antes de la aplicación del subsidio, el SERVIU anulará la solicitud de postulación correspondiente y puede excluir al infractor de la lista de seleccionados o declarar la caducidad del certificado de subsidio. Si la vivienda está terminada, el SERVIU puede reasignarla en acuerdo con el grupo organizado.

Si se detectan inexactitudes en las solicitudes o documentos requeridos que hayan influido en la selección del beneficiario, se aplicarán las medidas mencionadas anteriormente. En caso de infracciones detectadas después de la aplicación del beneficio, el SERVIU puede exigir la devolución de los fondos recibidos por concepto de subsidios.

Las infracciones atribuibles a la Entidad Patrocinante serán determinadas en el convenio suscrito con la SEREMI, según lo establecido en el artículo 52 del reglamento. Además, el artículo 62 impone una prohibición de venta entre parientes.

5.9.2. DS N°19:

El artículo 30 establece las condiciones relacionadas con la vivienda adquirida a través de un subsidio. En primer lugar, el beneficiario y su familia deben habitar la vivienda durante un período mínimo de 20 años si se trata de familias vulnerables, o al menos 10 años si se trata de familias de sectores medios. Durante el período de 20 años o 10 años, según corresponda, el beneficiario no puede vender la vivienda ni realizar ningún contrato que implique transferir su uso y goce, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Estas prohibiciones se inscriben en el registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces y pueden levantarse a solicitud del interesado después de transcurrido el plazo establecido. Sin embargo, el SERVIU puede autorizar la venta anticipada de la vivienda, siempre que sea a beneficiarios de subsidios para adquisición de viviendas y se sigan los procedimientos correspondientes. En caso de incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones establecidas, el ServiU tiene derecho a exigir la restitución de los fondos recibidos como subsidio.

5.9.3. DS N°10:

Los plazos para presentar los proyectos ante SERVIU. En el caso de proyectos del Título I, el plazo dependerá de lo indicado en la Ficha Resumen del Proyecto del Expediente de Postulación. Para proyectos postulados bajo el Título II, se cuenta con un plazo de hasta 6

meses para presentar los antecedentes definitivos al SERVIU, y hasta 3 meses en el caso de proyectos de mejoramiento que no requieran permiso de edificación. Si el proyecto no se presenta dentro de los plazos establecidos, el subsidio quedará sin efecto, aunque se pueden considerar prórrogas y nuevos plazos según el artículo 63 del reglamento.

Los postulantes tienen un plazo de 10 días desde la publicación para presentar por escrito al SERVIU sus observaciones y reclamos. Solo se atenderán reclamos fundados en errores no atribuibles a los postulantes o a la Entidad de Gestión Rural. Los reclamos serán resueltos administrativamente por el SERVIU, sin perjuicio de ellos derechos establecidos en la Ley N° 19.880, además de las facultades que guarda la Contraloría General de la República según la Ley N°10.336. Si los reclamos son aceptados y los puntajes superan el puntaje de corte, los postulantes serán incluidos en una nueva lista de seleccionados, y los subsidios se asignarán de acuerdo a los recursos autorizados para el año del llamado a postulación.

El MINVU, a través del SERVIU, debe entregar a los beneficiarios seleccionados un Certificado de Subsidio dentro de los 15 días hábiles posteriores a la aprobación de los proyectos. El certificado debe incluir información como el nombre y la identificación del beneficiario y su cónyuge, la fecha de inicio y duración del beneficio, el monto del ahorro y los subsidios correspondientes, la región en la que se aplicará el subsidio, las opciones de postulación (individual o colectiva), y detalles sobre el tipo y clase de proyecto. El certificado tiene una validez de 21 meses desde su emisión. En caso de pérdida del certificado, la Entidad de Gestión Rural debe informar al SERVIU y se emitirá un nuevo certificado, dejando sin efecto el original.

Al igual que el DS N°49, se dispone de un plazo de cinco años, donde el beneficiario no podrá gravar ni enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce de la misma, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU. Sólo en casos debidamente justificados y por resolución fundada, a solicitud del beneficiario del subsidio o de quien pueda sucederlo en sus derechos, el SERVIU podrá autorizar la enajenación, el gravamen, o cesión del uso y goce de la vivienda antes del vencimiento del plazo de las referidas prohibiciones.

Antes de aplicar el subsidio, si se encuentra una infracción por parte del solicitante o su grupo, se anulará la solicitud o se excluirá al infractor de la lista de seleccionados. Si hay

inexactitudes en los documentos que afectan la selección, se aplicarán medidas similares. Después de aplicar el subsidio, si se detectan infracciones, el SERVIU puede exigir la devolución de los fondos recibidos. En el caso de proyectos de vivienda terminados, el SERVIU puede buscar la restitución del subsidio o reasignar la vivienda en casos específicos.

6. Estándar Técnico de los Conjuntos Habitacionales:

Los Proyectos de Construcción deberán cumplir con el estándar técnico definido en los reglamentos, procurando resolver la funcionalidad de los espacios públicos y/o comunes y su adecuada inserción en el contexto urbano, facilitando el desarrollo de las condiciones de habitabilidad.

La vivienda debe resolver la funcionalidad de los recintos, considerando el destino de los mismos en su interrelación, de modo de que además del cumplimiento de las condiciones reglamentarias exigidas, permitan el desarrollo de soluciones pertinentes a las condiciones culturales y de uso de las familias beneficiadas.

La vivienda deberá cumplir a lo menos con las características, superficies, dimensiones y espacios de separación mínimos indicados en el Cuadro Normativo de Proyectos Habitacionales y Tabla de Espacios de Usos Mínimos para el Mobiliario que fija el MINVU por medio de resoluciones. El programa arquitectónico de la vivienda a construir deberá incluir como mínimo cuatro recintos conformados: una zona de estar (comedor) cocina, a lo menos dos dormitorios conformados y un baño.

Estos se encuentran disponibles también en las páginas oficiales del Servicio, por ejemplo, SERVIU de la Región del Biobío, dispone de una página web para realizar trámites en línea. En el caso particular del DS N°49, cuenta con los “Itemizado Técnico Regional” que establece el estándar técnico mínimo en la Región del Biobío, para los conjuntos

habitacionales, viviendas y equipamiento, financiados con el Fondo Solidario de Elección de Vivienda.⁷³

Este “Itemizado” cuenta con la Resolución Exenta N° 542 del 4 de junio de 2014, el instrumento que define los estándares mínimos que deben cumplir las especificaciones técnicas de los proyectos habitacionales del programa,⁷⁴ además de lo establecido por el artículo 45 del DS N° 49 sobre “Viviendas Tipo” y su presentación por cada Entidad Patrocinante sin que sea necesario evaluarlos en cada oportunidad.

7. Ley N° 20.738 sobre cobro ejecutivo de créditos para la vivienda

A cambio de esta ayuda estatal gratuita, la vivienda que se construya o adquiera deberá ser habitada personalmente por el beneficiario de la subvención y/o los miembros de su grupo familiar declarado en el momento de su solicitud, durante al menos cinco años desde su entrega. Asimismo, durante este período de cinco años, el beneficiario no podrá hipotecar, enajenar, ni celebrar acto o contrato alguno que implique la transferencia del uso y goce de la vivienda, ya sea a título gratuito u oneroso, sin autorización escrita del SERVIU.

Para estos efectos, el SERVIU adopta las medidas necesarias para fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones referidas, las que deberán inscribirse en el respectivo registro del Conservador de Bienes Raíces competente.

A esto, hay que sumarle lo dispuesto en la Resolución Exenta 1.875 junto con el Plan de Acompañamiento Social para la promoción e involucramiento en el proyecto habitacional, apoyo a la instalación en sus viviendas e integración en el nuevo barrio. El cual, durante el desarrollo del servicio post venta, se dispone la obligatoria fiscalización en la ocupación de la vivienda por parte de los beneficiados. La cooperativa es el ente encargado de la verificación de la ocupación de las viviendas entregadas y generar así informe al SERVIU.⁷⁵

⁷³ Disponible en: <https://www.serviubiobio.cl/itemizado-tecnico-ds-49/>;
y en: <https://www.serviubiobio.cl/tramites-en-linea/>, fecha de consulta: 03/07/2023.

⁷⁴ Disponible en: https://www.serviubiobio.cl/wp-content/uploads/2018/09/Res_542_2014.pdf, fecha de consulta: 03/07/2023.

⁷⁵ Disponible en: <https://estudiosurbanos.uc.cl/guia-temas/fiscalizacion-ocupacion-de-la-vivienda/>, fecha de consulta 01/07/2023

Para lograr este propósito, SERVIU, con la ayuda de sus funcionarios, ha implementado un sistema para supervisar el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones mencionadas. Se deben realizar cuatro visitas, en fechas distintas, por parte de la fiscalizadora que dan cuenta que la vivienda se encuentra desocupada, hechos verificados por el propio comité de administración e informados al Serviu. La antigua Ley N° 17.635, en su artículo 1° inciso 3°, regula la facultad del SERVIU para interponer la acción de cobro ejecutivo para obtener la restitución del subsidio habitacional si el beneficiario incurriere en alguna de las situaciones que indica.

Esto sumado al fallo de la tercera sala de la Corte Suprema Rol N° 29678-2019 del 17 de noviembre de 2020, que trata sobre las visitas de inspección del uso correcto del inmueble, disponiendo que dicha fiscalización debe ser un término adecuado que permita establecer que la permanencia en el inmueble es habitual, además de que la presencia de mobiliario básico en el interior del inmueble es prueba del uso de la vivienda.

CAPITULO III: Análisis de casos y eventuales soluciones:

1. Análisis de casos:

El sistema, pese a su complejidad, regula de manera cuidadosa y detallada cada uno de los aspectos considerados en sus etapas. Mas, en la realidad, se acusa una tardanza desmedida en el inicio de las obras y en la entrega final de las viviendas. En principio debido a irregularidades en los procesos, construcción, evaluación y finalmente por casos relacionados a la falta de probidad administrativa de los órganos estatales, cuestiones que retrasan la concreción de los proyectos habitacionales.

A continuación, se hará una exposición sucinta de algunos casos especiales, junto con los resultados de los informes finales elaborados por Contraloría General de la Republica en el ejercicio de su función fiscalizadora.

1.1. Proyecto “Lota Green”, 13 años de espera:

Se trata de una promesa que se materializa tras el terremoto del 27 de febrero de 2010, una solución para 4 mil las personas beneficiadas, luego de una inversión del MINVU que superó las 952.802 UF además de aportes adicionales del Gobierno Regional del Biobío por el monto de 45.900 UF, y de la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo, SUBDERE, por el monto de 31.159,44 UF, ambos destinados a la habilitación del terreno y las obras patrimoniales. El proyecto Lota Green involucra la edificación de 30 edificios de cinco pisos, con un total de 600 departamentos.

Después de una espera de 13 años, finalmente se ha concluido, aunque experimentó retrasos debido a diversos factores como la pandemia, la ubicación del proyecto se encuentra en el terreno que previamente albergaba la Fábrica de Ladrillos, Cerámica y Vidrios de la comuna de Lota. Durante el proceso, la burocracia también tuvo un impacto en el desarrollo del proyecto.⁷⁶.

Como antecedente contencioso administrativo, se cuenta con un informe final N°771/2021, sobre la auditoría realizada por Contraloría General de la Republica a la

⁷⁶ Canal 9 Biobio, “Tras 13 años de espera: en julio llegarán las primeras familias a Lota Green”, 2023, disponible en: <https://www.canal9.cl/programas/noticias/2023/06/19/tras-13-anos-de-espera-en-julio-llegaran-las-primeras-familias-a-lota-green.shtml>, fecha de consulta: 19/07/2023.

SEREMI del Biobío, por el período comprendido entre el 1 de septiembre de 2010 y el 30 de junio de 2021, se constató que beneficiarios contaban con un impedimento para postular y aplicar el subsidio del programa habitacional, en armonía con lo consignado en el artículo 4º, letra a) (poseer propiedades a su nombre o de algún miembro del núcleo familiar), del DS N°49. De los postulantes, 10 contaban con otra propiedad según consigna el sistema informático RUKAN.

El informe señala que los expedientes de postulación de ciertos postulantes no pudieron ser encontrados por el Coordinador Administrativo del Departamento de Operaciones Habitacionales del SERVIU, y, por lo tanto, no estuvieron disponibles durante una fiscalización. Esta situación va en contra de lo establecido en la resolución exenta N°1.485 de 1996, que requiere que todas las transacciones y hechos significativos estén claramente documentados y disponibles para su verificación. Los artículos 46 y 47 de la misma normativa exigen que la documentación sobre transacciones y hechos significativos sea completa, exacta y permita el seguimiento antes, durante y después de su realización. También deben tener un propósito claro, ser apropiada para los objetivos de la institución y servir para el control de operaciones por parte de los directivos y para el análisis por parte de fiscalizadores u otras personas.

La falta de documentación clara afecta la eficiencia y eficacia de una institución. Se indica que el SERVIU debe tomar medidas para corregir la situación, asegurando que los expedientes de postulación de beneficiarios estén completos y disponibles, y sugiere que además de contar con un espacio físico exclusivo para el almacenamiento de esta información, se implemente un sistema de repositorio digital para evitar situaciones similares en el futuro. Todo esto sin perjuicio de instruir un procedimiento disciplinario para determinar posibles responsabilidades administrativas derivadas de esta situación.

El análisis de la muestra de beneficiarios reveló varios incumplimientos en los requisitos de postulación para los subsidios habitacionales en estudio. Estos incumplimientos incluyen problemas con el ahorro mínimo, formularios de postulación y la falta de comprobación de que los postulantes no posean otra vivienda, entre otros detalles que se describirán en la sección 4 del apartado II del presente documento. Estas irregularidades ya habían sido advertidas en informes de auditoría anteriores, pero persistieron en el proyecto actual.

Se advirtió que la empresa constructora presentaba deudas previsionales, según da cuenta el certificado de antecedentes laborales y previsionales (F30) de la Dirección del Trabajo, de los meses de noviembre y diciembre, de 2020, sin que esta situación haya sido observada por el SERVIU. Se estableció la existencia de distintas falencias constructivas en la ejecución del proyecto, vulnerando la Norma Chilena N°170, de 2016.

Durante el proceso de postulación del proyecto habitacional, ocurrió un cambio en la Entidad Patrocinante. Según el DS N°49, los proyectos deben ser presentados al SERVIU por una Entidad Patrocinante que debe adjuntar los antecedentes técnicos, legales y sociales requeridos por el reglamento para verificar el cumplimiento de los requisitos del proyecto. Además, se menciona una "carta compromiso" en la que los comités encargan a la Entidad Patrocinante los servicios de asistencia técnica, jurídica y social. Sin embargo, se observa que esta carta compromiso no fue suscrita a tiempo, ya que se firmó después de la fecha de ingreso del proyecto al banco de proyectos del SERVIU. Además, la Entidad Patrocinante ingresó el proyecto sin la autorización de la SEREMI para prestar servicios de asistencia técnica para programas habitacionales, lo cual ocurrió en el año 2018.

El SERVIU auditado no proporcionó una respuesta sobre esta situación, y debido a que se ha repetido en fiscalizaciones anteriores, Contraloría recomendó que la entidad tome medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa en futuras actuaciones, sin perjuicio de eventuales procedimientos disciplinario para determinar posibles responsabilidades administrativas derivadas de ello.

Cabe señalar, que en medio de las faenas de construcción del proyecto habitacional Lota Green, se descubrieron piezas arquitectónicas de valor patrimonial que datan de aproximadamente el 1847 y 1955. Estas piezas pertenecieron a los hornos y parte de la torre del reloj en la ex fábrica de fundición de cobre y ladrillos refractarios Lota Green. El hallazgo obligó a paralizar parcialmente las obras para el cuidado y conservación de estos restos arquitectónicos. Dicho cuidado guarda importancia, ya que la comuna de Lota actualmente

se encuentra en proceso de postulación para ser declarada Patrimonio de la Humanidad por la Unesco⁷⁷.

Finalmente, tras 13 años de espera, la entrega de estas viviendas se realiza de manera parcializada para 260 familias, es decir, entrega material para aquellos bloques que cumplen con todas las condiciones normativas para ser habitados.

1.2. Faltas en SERVIU Coquimbo:

El Informe de Seguimiento contra SERVIU Coquimbo N°790/2019 del 31 de mayo de 2021, da cuenta de la problemática continua relativa al DS N°49. En dicho informe final se determinaron las siguientes observaciones y acciones correctivas, las cuales fueron implementadas por SERVIU.

Al efectuar una inspección a las bodegas del servicio, con el objetivo de verificar el correcto almacenamiento y custodia de los antecedentes de los postulantes y/o beneficiarios de subsidios del periodo auditado, se verificó que dicha documentación se encontraba almacenada y custodiada de manera inadecuada, encontrándose algunos antecedentes esparcidos en el piso de esas dependencias, todo lo cual imposibilitaba su expedita y eficiente ubicación.

Según se informó, 3 postulantes ya contaban con propiedades registradas antes del proceso de postulación. Por tanto, el SERVIU debía que determinar si aplicar lo establecido en el inciso 4° del artículo 61 del DS N°49, que señala que las infracciones a las disposiciones de ese reglamento, detectadas después de obtener el beneficio, resultarían en que el SERVIU exigiera la devolución de todos los fondos recibidos como subsidios, al valor de la UF vigente en el momento de la restitución, y esto se informaría debidamente.

El servicio, en el memorándum N°312 del 28 de febrero de 2020, emitido por el Jefe del Departamento de Operaciones Habitacionales, expresó en términos similares al preinforme, indicando que la veracidad del Instrumento de Caracterización Socioeconómica debía ser verificada con el Ministerio de Desarrollo Social y Familia. También señaló que, debido a

⁷⁷ SERVIU Biobío, “Serviu rescatará históricos hornos y creará circuito patrimonial en proyecto habitacional Lota Green”, 2021, disponible en: <https://www.serviubiobio.cl/2021/09/06/serviu-rescatara-historicos-hornos-y-creara-circuito-patrimonial-en-proyecto-habitacional-lota-green/>, fecha de consulta: 19/07/2023.

que el departamento no era responsable de la encuesta, no tenía una solución para eliminar o resolver esta observación, ya que solo aplicaban la ficha de Caracterización Socioeconómica tal como se recibía a través de la plataforma informática RUKAN, sin recopilar ni manejar los datos o componentes.

1.3. Irregularidades en Los Lagos:

En el informe final N°641/2021, se constató que, al 31 de diciembre de 2020, de un total de 2.476 beneficiarios de subsidios del Programa de Habitabilidad Rural, existían 1.432 casos, equivalentes a un 57,84% de los mismos, que se encontraban no ingresados y en estado de revisión, es decir, pendientes de ingreso al SERVIU de la región de Los Lagos por parte de las Entidades de Gestión Rural, lo que da cuenta del atraso existente en su tramitación, advirtiéndose que algunos de los beneficiarios habían comenzado el proceso de postulación en el año 2016 y que pese a haber sido seleccionados, aún no han visto materializado su subsidio.

Dentro de la misma auditoría se dilucidó que existían 53 beneficiarios del DS N°10 que habían fallecido y que no fueron sustituidos ni reemplazados a la fecha; procedimientos disciplinarios que se mantienen pendientes de terminar, siendo ellos iniciados entre los años 2016 al 2019. Vulnerando el principio de control consagrado en el artículo 3° de la Ley N°18.575 numerales 38, 39, 57, 59 y 60 de la resolución exenta N°1.485, de 1996.

Por último, no se presentaron sanciones a las Entidades de Gestión Rural que contaban con proyectos sin ingresar al SERVIU de Los Lagos y que no habían requerido prorrogas a mismo órgano, para presentar sus proyectos de habitabilidad rural. Se consta que muchas entidades no contaban con calificaciones aceptables.

Se agrega el informe final N°737/2022 de abril del 2023 donde se constató, que el SERVIU de la Región de Los Lagos, no contaba con un procedimiento formal que verifique la integridad de la información relacionada con los integrantes del grupo familiar, de los ingresos informados en la declaración, contraviniendo lo establecido en la resolución exenta N°1.485, de 1996.

Se corroboró, por parte del SERVIU, el extravió de 4 expedientes originales de postulación al subsidio, los cuales no fueron habidos por esa entidad a la fecha de la respuesta

al preinforme de observaciones, otra vez en contravención al principio de control. Lo anterior, sin perjuicio de iniciar un procedimiento disciplinario en orden a determinar las eventuales responsabilidades administrativas.

1.4. Tomas edificios PRAIS, San Pedro de la Paz:

A pesar de no tener relación con el derecho administrativo perse, resulta paradigmático para el análisis en estudio el hecho ocurrido el pasado mes de mayo del año 2023, donde un grupo de alrededor de 250 personas hicieron ocupación de manera ilegal del conjunto habitacional del Programa Reparación Integral en Salud (PRAIS⁷⁸) 1 y 2, edificios que forman parte del SERVIU y que estaban muy próximos a ser entregados a sus beneficiados⁷⁹. Dejando diversos hechos de violencia contra carabineros y personal de prensa agredidos⁸⁰.

El ministro Carlos Montes, culpó a las empresas privadas por el retraso en la entrega de los inmuebles que recientemente fueron desalojados. Señaló que la compañía constructora había concluido el 99% de la obra desde el año pasado, pero debido a dificultades financieras, la entrega se detuvo. Además, mencionó que el Estado les había proporcionado más de 27 mil UF para compensar los costos adicionales causados por la inflación. Sin embargo, a pesar de esta asistencia, la empresa demoró más de lo esperado en entregar los inmuebles.⁸¹ La fecha de entrega de los departamentos queda aún en incógnita. En una entrevista, el alcalde de San Pedro de la Paz, Javier Guíñez, indicó que los departamentos estaban listos hace al

⁷⁸ “Es un programa del Ministerio de salud que responde al compromiso de reparación asumido por el Estado Chileno con las víctimas a las violaciones a los Derechos Humanos ocurridas durante el periodo entre el 11 de septiembre de 1973 y el 11 de marzo de 1990. Programa beneficia a: Familiares de detenidos desaparecidos y/o ejecutados políticos individualizados en nóminas de informes de Verdad y Reconciliación (Rettig I y II); Personas individualizadas en informes de comisiones Nacionales sobre prisión política y tortura (Valech I y II); Todas aquellas personas acreditadas como beneficiarias hasta el 30 de agosto del año 2003 inclusive; Personas que trabajaron en la protección de los DDHH por 10 años consecutivos y más.”
Disponible en: <https://redsalud.ssmso.cl/prais/> (Fecha de consulta: 18.07.2023)

⁷⁹ ROMERO, Leandro, “San Pedro de la Paz: dos tomas de viviendas en menos de una semana”, 2023, disponible en: <https://www.eldinamo.cl/pais/2023/05/03/san-pedro-de-la-paz-dos-tomas-de-viviendas-en-menos-de-una-semana/>, fecha de consulta: 20/07/2023.

⁸⁰ El Mostrador, “Desalojo de departamentos tomados en San Pedro de la Paz terminó con personas heridas”, disponible en: <https://www.elmostrador.cl/noticias/pais/2023/05/04/desalojo-de-departamentos-tomados-en-san-pedro-de-la-paz-termino-con-personas-heridas/>, fecha de consulta: 20/07/2023.

⁸¹ PEDREROS, Bastián, “Minvu culpa a privados por entrega tardía de inmuebles en San Pedro de la Paz tras desalojo de tomas”, disponible en: <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-del-bio-bio/2023/05/04/minvu-culpa-a-privados-por-entrega-tardia-de-inmuebles-en-san-pedro-de-la-paz-tras-desalojo-de-tomas.shtml>, fecha de consulta: 20/07/2023.

menos 2 meses. Culpó a la "burocracia" por la demora en la entrega⁸². Entre los dueños hay personas que han esperado más de 15 años por una solución habitacional. La entrega de estas viviendas, que estaban terminadas hace más de un año, fue prorrogada en cinco oportunidades.

El hecho es una demostración de la complejidad y urgencia de la crisis. No solo plantea la demora en la entrega para las familias ya asignadas y a poco tiempo de recibir sus viviendas, sino también estas 13 familias (que a pesar de hacer uso ilegítimo, hechos de violencia y robo) necesitan un techo, dejando en evidencia una vez más, como reviste de interés general el déficit habitacional.

2. Posibles soluciones: Ventanilla Única, Subsidios de Arriendo y Plan de Emergencia Habitacional:

La etapa más compleja, y que se alza como el principal factor de espera, es la búsqueda de un terreno apto para construir un proyecto habitacional. Donde los plazos para encontrar uno adecuado, que tenga la factibilidad, dependerán del caso concreto (precio, características y condiciones de suelo, transporte, cercanía con servicios y equipamiento, entre otros). Sumado a la falta de terrenos disponibles y bien ubicados en el banco de suelos que maneja el MINVU.

De acuerdo con la arquitecta Caroline Iribarne, en el peor escenario, el proceso de construcción de una vivienda puede llevar hasta 10 o 15 años. Para que un sitio sea adecuado para construir, debe cumplir con varios requisitos legales, como tener acceso a agua potable, alcantarillado, conexiones eléctricas, saneamiento de aguas y estar cerca de servicios y transporte. Si un terreno cumple con todos los criterios normativos, pero carece de agua potable, se agregan al menos dos o tres años más debido a la necesidad de diseñar una planta de tratamiento y establecer un convenio para su ejecución. Los convenios dentro de organismos gubernamentales como el MINVU y el SERVIU suelen ser lentos, lo que añade tiempo al proceso.

⁸² VALENCIA, Jean, "Alcalde de San Pedro de la Paz asegura que departamentos tomados podían haberse entregado hace 2 meses", disponible en: <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-del-bio-bio/2023/05/04/alcalde-de-san-pedro-de-la-paz-asegura-que-departamentos-tomados-podian-haberse-entregado-hace-2-meses.shtml>, fecha de consulta: 20/07/2023.

El siguiente paso es la postulación del proyecto habitacional ante el Servicio de Vivienda y Urbanismo, que, según los expertos, es el segundo obstáculo crítico debido a la participación de seis instituciones estatales, lo que ralentiza la ejecución y podría llevar entre 24 y 27 meses. Durante esta etapa, las familias deben mantener actualizado su Registro Social de Hogares y presentar diversos documentos, como certificados de avalúo fiscal y títulos de dominio. Además, deben solicitar el permiso de edificación al municipio a través de la Dirección de Obras Municipales. La arquitecta Iribarne menciona que el Ministerio de Vivienda ha intentado acortar estos tiempos mediante el uso de viviendas industrializadas, que requieren menos permisos.

La fase final es la construcción del complejo habitacional, que suele tomar entre 12 y 24 meses, y concluye con la inspección y recepción municipal, donde se verifica la habitabilidad de las viviendas. Callejas sostiene que, en el mejor de los casos, una familia que vive en un campamento podría tomar alrededor de seis años en promedio para cumplir el sueño de tener casa propia. No obstante, esta cifra puede variar según el lugar y la disponibilidad de los terrenos.

El coordinador urbano habitacional de la corporación Déficit Cero, Enrique Matuschka, señala que hay diferencias clave en la política de vivienda en Chile en comparación con otros países. En Chile, la política se centra en la propiedad de la vivienda, mientras que en otros lugares, se han desarrollado políticas más orientadas hacia la transitoriedad y las viviendas públicas, como el alquiler.

Además, otra diferencia es que en otros países se ha avanzado en la implementación de una ventanilla única digital de proyectos que integra a todas las instituciones involucradas en el proceso. Aunque en Chile esto todavía es una experiencia piloto, se destaca su implementación debido a que está asociada con tiempos de tramitación más cortos y ayuda a mitigar posibles arbitrariedades en la otorgación de permisos. En particular, Matuschka destaca el éxito del proyecto "DOM digital", que ha permitido un aumento significativo de más del 200% en los trámites procesados anualmente entre 2015 y 2019.⁸³

⁸³ IZQUIERDO, Manuel, "Salir de un campamento: los nudos críticos que entranpan el sueño de la casa propia", 2023, disponible en: <https://www.pauta.cl/ciudad/nudos-criticos-vivienda-casa-propia-campamentos-min-vu-dificultades>, fecha de consulta: 15/07/2023.

En base a ello, se describirán las posibles soluciones más repetidas en torno al debate.

2.1. Ventanilla Única:

Una de las herramientas que permitiría agilizar y flexibilizar las etapas de postulación, selección y evaluación de los proyectos habitacionales (especialmente los de carácter colectivo) es la implementación de un sistema de Ventanilla Única que coordine y una toda la información disponible de los diferentes Servicios Estatales en una sola plataforma digital.

Según el Comité de Política Regulatoria de la OCDE la Ventanilla Única es una forma de eliminar papeleo innecesario creando una interfaz racionalizada y de fácil acceso tanto para gobierno, ciudadanía y empresas. La implementación regulatoria (que implica inspección y ejecución de procesos) de esta herramienta comienza después de la aprobación de una ley y esta debe visualizarse como un proceso continuo y no como una acción única y estática. Las ventanillas únicas permiten mejorar la implementación regulatoria para los ciudadanos y para los negocios (significaría también seguridad para las empresas contratantes), son una herramienta efectiva para comunicar requisitos con más claridad, permite la cooperación y coordinación entre distintos Servicios Estatales, dilucida de manera clara la esfera de competencias y reduce los tiempos y la utilización de recursos gubernamentales.

Por tanto, existen cuatro posibles razones interrelacionadas para el establecimiento de las ventanillas únicas: mejor coordinación a través y dentro de los niveles de gobierno; servicio holístico amigable con el usuario y orientado hacia el usuario; prestación de servicios a través de múltiples políticas integradas; como posible mecanismo de servicios gubernamentales conjuntos

Países como Canadá, Alemania, México, Noruega, Portugal y Reino Unido son ejemplos de implementación de sitios de internet para brindar asistencia completa y estandarizada relativa a los trámites administrativos requeridos a la hora de postular a una ayuda gubernamental.⁸⁴

⁸⁴ OECD, “Ventanillas únicas para ciudadanos y negocios”, OECD Publishing, Paris, 2021, Prologo, p.1.

Actualmente se cuenta con una base de datos llamada RUKAN, que engloba las etapas de postulación y preparación de proyectos, incluyendo, además, el sistema de registro de los postulantes y beneficiarios del subsidio. Este sistema es operado por los distintos agentes que deben ingresar datos de usuarios, entre los cuales están los SERVIU, las municipalidades y entidades patrocinantes. Y UMBRAL, el sistema informático de postulación al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el DS N°49.

En el caso del sistema de subsidios habitacionales chileno, donde en un proceso de postulación y evaluación de proyectos habitacionales pueden llegar a participar una cantidad ascendente de entidades tanto privadas y administrativas en conjunto (MINVU, SEREMI, SERVIU, comité de beneficiarios postulantes, Entidad Patrocinante, DOM, municipalidades, Empresa Constructora, Entidades Bancarias, eventualmente Registro Civil, COMPIN para obtener un Certificado de Discapacidad, Ministerio de Desarrollo Social y Familia para obtener y actualizar el Registro Social de Hogares y Contraloría General de la Republica) se hace esencial contar con sistemas aún más holísticos y adecuados para obtener la información requerida por uno u otro servicio.

Si bien es cierto, el proyecto de Ley N°21.582 publicado en el Diario Oficial el pasado 7 de julio de 2023, pretende reducir la intervención de notarios en diversos actos y contratos, eliminando en distintos cuerpos legales el requisito de reducir instrumentos a escritura pública o de autorizarlos ante notario⁸⁵, cuando no sea estrictamente necesario⁸⁶; este pareciera ser completamente insuficiente ante las necesidades de agilizar y entregar seguridad requerida al caso concreto.

Según Ramón Figueroa “el diagnóstico sobre las falencias de este sistema y el convencimiento de la necesidad de cambios profundos no es nuevo. Tampoco la resistencia

⁸⁵ Trámites como, por ejemplo: permisos de alteración y de edificación de viviendas económicas, concesión de servicio público de distribución de gas; nombramiento del comité de administración del condominio o acuerdo de administración conjunta de dos o más condominios; enajenación de cuotas de participación de las cooperativas de vivienda.

⁸⁶ Cámara de Diputadas y Diputados, “A ley proyecto que reduce trámites notariales”, disponible en: <https://www.camara.cl/cms/noticias/2023/06/12/a-ley-proyecto-que-reduce-tramites-notariales/>, fecha de consulta: 20/07/2023.

que provoca entre los incumbentes, como lo demuestra el hecho que en los últimos 23 años se han presentado más de 30 proyectos para reformarlo, todos sin éxito⁸⁷.”

Para Peralta⁸⁸ existe una inecuación entre el rol atribuido al notario con su fundamento jurídico, donde su cobertura la determina la autoridad en base a la rentabilidad privada del oficio, existe entonces una falta de acceso y concentración de estos, no es una entidad ágil, no garantiza la total probidad y repulencia a las influencias indebidas y la capacidad para fiscalizar estos está sobrepasada.

En síntesis, la implementación de un sistema de ventanilla única permitiría eliminar el papel en los registros y la necesidad de una base de datos física, cuestión que se presta para posibles irregularidades como lo visto en la auditoría de Contraloría a SERVIU Biobío en el caso Lota Green y la auditoría contra SERVIU Coquimbo. Hace posible el control antes, durante y después frente a eventuales irregularidades, haciendo efectiva y temprana la fiscalización en pos de la prevención de anomalías que retarden el avance de los proyectos. Y finalmente, haría capaz la coordinación entre distintos Servicios Estatales como organismos privados, eliminando la necesidad de recurrir a notarias para el cumplimiento de exigencias.

2.2. Subsidios de Arriendo:

Otra solución plausible, a la cual optan países europeos como Suecia, Países Bajos, Francia y Reino Unido. Siendo el caso más ejemplificador el de Alemania, donde la producción de viviendas sociales cada vez va en descenso y la mayoría de la población vive en régimen de tenencia de alquiler o arrendamiento, junto con un sistema de mercado de arrendamiento protegido y regulado con fuerte intervención Estatal.⁸⁹

En Chile contamos con el DS N°52 de 2013 que entrega subsidios de arriendo de hasta 170 UF, el cual se entrega de manera mensual con un tope de 4,2 UF, el que podrá ser

⁸⁷ FIGUEROA, Ramón, “Ley de Modernización de Notarios y Registros: Una Reforma Insuficiente”, Reflexiones de Valor Público N°3, enero 2019, Ingeniería Industrial Universidad de Chile, Centro de Sistemas Públicos, p.2.

⁸⁸ PERALTA, Ximena, “Análisis funcional de la Notaria chilena”, Tesis para postular al grado de licenciada en ciencias jurídicas y sociales, Universidad de Chile, Santiago, 2019, p.140.

⁸⁹ FERNANDES, Guillem, “Acceso a la vivienda de Social de las Personas sin Hogar, Estudio de Casos: Alemania, España, Finlandia y Reino Unido”, Tesis para optar al grado de Doctor, Universidad Autónoma de Barcelona, España, 2015, p.154 y 169.

utilizado de manera consecutiva o fragmentada en un plazo máximo de 8 años.⁹⁰ Pero que podemos ver, no se da el mismo nivel de importancia como a las anteriores soluciones. Un ejemplo de ello es que, dentro del presupuesto anual del año 2022, se dispuso de las siguientes cifras representadas en pesos chilenos:

Ítem	Proyecto de Ley de Presupuesto	Porcentaje representativo en comparación con el total
DS N°49	760.404.601.000	22,96%
DS N°19	228.882.662.000	6,91%
DS N°10	156.474.592.000	4,72%
Subsidio Arriendo DS N°52	41.918.616.000	1,26%
Total Presupuesto MINVU	3.311.062.873.000	100%

Elaboración propia en base a los datos establecidos en la tabla de contenido Proyecto Ley de Presupuestos para el año 2022 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.⁹¹

Donde se puede expresar claramente que se dispone de una cantidad menor para este subsidio, dejando en claro que esta es una alternativa poco frecuentada dentro de las políticas públicas. Calderón y Hepp reconocen que el parque habitacional chileno dedicado a este fin es prácticamente inexistente, la política se enfoca casi exclusivamente a la propiedad⁹².

Como indicamos en un comienzo, uno de los principales factores de la actual crisis habitacional es el aumento sostenido en los precios de arriendo, que observa más variabilidad en el decil de menores ingresos que en el de mayores ingresos, cuestión que revelan las dificultades que enfrentan las familias de menores ingresos para acceder a una vivienda en Chile y subrayan la desigualdad. Lo más preocupante es que estos gastos superan ampliamente los estándares internacionales, ya que en los países de la OCDE se gasta en promedio el 20% de los ingresos en vivienda. Esto indica que solo una minoría de la población en Chile vive de acuerdo con estos estándares, situación que refleja una vulneración del derecho a la vivienda adecuada, reconocido en la DUDH de 1948 y en el PIDESC.⁹³

⁹⁰ Disponible en: <https://www.chileatiende.gob.cl/fichas/29888-subsidio-de-arriendo-de-vivienda>, fecha de consulta: 19/07/2023.

⁹¹ Disponible en: https://www.dipres.gob.cl/597/articles-244797_doc_pdf.pdf, fecha de consulta: 20/07/2023.

⁹² CALDERÓN, Javier; HEPP, Pedro, “Modelos de arriendo en viviendas estatales: revisión de políticas habitacionales de Chile, Inglaterra, Estados Unidos y Francia” CIS, ISSN-e 0719-2177, Vol. 16, N°26, 2019, p.35-53.

⁹³ REYES, Matías; VERGARA, Florencia, “El acceso a la vivienda y la política habitacional en Chile: ¿estancados en la inequidad?”, Revista CIS, Volumen 16, N°26, 2019, p.8.

El subsidio en arriendo representa una ayuda más mediata, de carácter individual que mitigaría (pero en ningún caso solventaría) el déficit habitacional nacional. Con la postulación al subsidio se complementa el costo restante a viviendas ya ocupadas, presentándose como una alternativa plausible.

2.3. Plan de Emergencia Habitacional:

La Ley N°21.450 de Integración Social, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional del año 2022⁹⁴, otorga al MINVU herramientas normativas y de gestión para atender las urgencias, contener y reducir el déficit habitacional, que pretende avanzar hacia ciudades más justas e inclusivas. Se avanza hacia la meta al 2025 de generar 260 mil soluciones habitacionales a través del Plan de Emergencia Habitacional. El presupuesto del MINVU, además de asegurar la continuidad de obras vigentes de programas habitacionales, contempla otorgar 194.690 nuevos subsidios habitacionales. Entre ellos, se destaca la entrega de 56.099 unidades del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, el que tiene por objeto promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional.⁹⁵

Presupuesto anual expresado en miles de pesos, Vivienda y Urbanismo de 3.139.638.737 en el año 2022 a 3.152.598.908 el 2023, con un aumento de 12.960.171 que representa el 0,4%.

Para su implementación, el Plan establece como deberes prioritarios considerar la coordinación entre Órganos de la Administración del Estado que intervienen en el desarrollo de proyectos habitacionales y urbanos. Con el fin de agilizar plazos de tramitación y mejorar la efectividad y pertinencia de sus acciones. Esta coordinación estará a cargo de la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio, presidida por el MINVU. Adhiriendo a organismos privados, vinculados con los servicios sanitarios, eléctricos o de gas, para dar prioridad a los hogares vulnerables y lograr eficacia en los procesos de tramitación.

⁹⁴ Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, disponible en: <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>, fecha de consulta: 23/07/2023.

⁹⁵ Disponible en: https://www.dipres.gob.cl/597/articles-285602_doc_pdf.pdf (Fecha de consulta: 19/07/2023).

Los SERVIU podrán suscribir convenios con las empresas concesionarias de estos servicios, para agilizar y optimizar los procesos asociados al Plan. Adicionalmente los SERVIU podrán incentivar la generación de proyectos que, complementando financiamiento, beneficien a sus trabajadores organizados en sindicatos. La Ley indica que los proyectos que se desarrollen en el marco del Plan serán priorizados por los organismos con competencia en la materia y gozarán de preferencia para su evaluación y aprobación.

Se facultará al MINVU para solicitar terrenos fiscales o de afectación fiscal para ejecutar proyectos habitacionales o urbanos que sean parte del Plan, entre los que se cuentan terrenos fiscales calificados por el Ministerio de Bienes Nacionales (BBNN) como aptos para construcción de viviendas sociales; y bienes raíces que sean parte del patrimonio de afectación fiscal de las Fuerzas Armadas. Según el ministro Carlos Montes "las Fuerzas Armadas cuentan con 1.169 hectáreas que son posibles de usar para vivienda en lugares adecuados, y realmente responden a necesidades de distintas ciudades del país"⁹⁶. Para ello, el MINVU propondrá, mediante una resolución, un mecanismo para que estas declaraciones de prescindencia y transferencia de terrenos se efectúen de manera expedita, dependiendo del tipo de terreno y la institución que lo transfiere.

El MINVU ha implementado un sistema especial para proyectos urbanos y de vivienda social prioritarios. Este sistema permite construir viviendas y obras de equipamiento de gran escala, promoviendo la integración social y urbana. Los proyectos son coordinados por las SEREMI y el SERVIU, pero también pueden involucrar a otros actores como municipios, gobiernos regionales, cooperativas, empresas u otras entidades públicas o privadas. El objetivo es financiar y ejecutar los proyectos globalmente, sin depender únicamente de subsidios para familias específicas, y considerando distintas fuentes de financiamiento. Buscando mejorar la calidad de vida en comunidades urbanas y favorecer la sostenibilidad en el desarrollo urbano.

El Plan se rige bajo los principios de equidad territorial, diversidad, equidad de género, seguridad, participación ciudadana, descentralización y sustentabilidad. Guiado por las indicaciones establecidas en el DUDH y el PDESC.

⁹⁶ Izquierdo, Manuel, cit. (n.83)

Con un enfoque en la igualdad y no discriminación, respeto de las personas como sujetos de derecho, otra vez participación ciudadana, accesibilidad universal, interculturalidad e intersectorialidad. sumándose los compromisos asumidos por la cartera que se encuentra el Plan Nacional de Derechos Humanos (PNDH) 2022- 2025, que se traducen en el fortalecimiento del enfoque de vivienda adecuada en las políticas urbano-habitacionales, y el fortalecimiento de la institucionalización de mecanismos de participación ciudadana efectiva en la política urbano-habitacional.

El costo de la inversión en viviendas alcanza 341.508.878 UF total. como un objetivo prioritario de intervención, absorber como mínimo el 40% de la demanda habitacional proyectada al 2022, que se calcula en cerca de 643.000 hogares, para alcanzar la meta de entregar 260.000 viviendas durante el período presidencial 2022-2025. Del mismo modo, el Plan se propone abordar el hacinamiento interno de los hogares mediante planes de ampliación de viviendas y copropiedades.

Para marzo de 2022 según los datos del MINVU, se encontraban en construcción 124.410 viviendas, correspondientes a los programas establecidos en los DS N°49, DS N°19 y DS N°10.⁹⁷

También pretende impulsar el arriendo protegido, garantizando que la población objetivo pueda acceder a una vivienda por la cual no requiera gastar más del 30% de sus ingresos mensuales. Se propone financiar al menos 5.000 viviendas anuales en esta modalidad, utilizando inicialmente los instrumentos vigentes y llevando a cabo las adquisiciones o transferencias de suelo respectivas. En el Plan se considera, además, la modalidad de Adecuación de Viviendas, para modificar viviendas existentes y convertirlas en vivienda multifamiliar, para oferta de arriendo protegido.

3. Probidad Administrativa:

No puede quedar completa la investigación sin antes recordar una de las directrices obligatorias para todo aquel que realice una función pública, la estricta observancia al

⁹⁷ Datos establecidos en la tabla 7 p.37 del Plan de Emergencia Habitacional cit. (n.94).

principio de probidad y su relación estrecha con la eficiencia y eficacia que compele a los Órganos de la Administración del Estado.

Ya lo decía Hugo Caldera Delgado al denominar a este principio como la optimización en el uso de los medios, consistente en el mejor aprovechamiento de los recursos disponibles, cuya aplicación aminora los efectos producidos por la escasez de recursos e incidir en la eficiencia de la gestión global del servicio o del conjunto de servicios que integran la Administración del Estado.⁹⁸

De nuestra CPR se puede extraer la existencia del principio de eficacia una serie de preceptos como: el artículo 1 incisos 4° y 5°, el artículo 5° inciso 2°, el artículo 24 incisos 1° y 2°, el artículo 27 inciso final, el artículo 101 inciso 2°, donde encontramos un mandato a la Administración para cumplir con sus fines, la satisfacción del interés general y la eventual responsabilidad correspondiente en el caso de no observación. El Estado debe realizar toda gestión tendiente a lograr el efectivo cumplimiento del interés general. Mientras que el principio de eficiencia lo encontramos en la LOCBGAE N°18.575 en sus artículos 3° inciso 2° y 52 inciso 1°; incorporándose por la Ley N°19.653⁹⁹. Por tanto, el cumplimiento de estos principios es un deber jurídico para los órganos del Estado.

Es por esto, que surgen una serie de interrogantes: ¿Cómo va a ser un tiempo adecuado esperar 10 a 15 años por la entrega de la casa propia? ¿Se están utilizando los medios y recursos de manera adecuada y optima? Si bien es cierto estos subsidios habitacionales, traducidos en viviendas económicas, son un auxilio del Estado para personas en condiciones de vulnerabilidad, y que son muchos los factores extra administrativos que inciden en la entrega de viviendas, pero ¿se satisface a plenitud este derecho a la vivienda adecuada independientemente de la forma? ¿existe real coordinación entre los órganos del estado, entre estos y las personalidades de orden privado que actúan en con la Administración?

Dentro de los elementos que componen esta base orgánica se encuentra la preeminencia del interés general sobre el particular, que el artículo 55 de la LOCBGAE indica de manera

⁹⁸ BARRA GALLARDO, Nancy, “Probidad Administrativa: Aproximación a la Ley N°19.653 y a la jurisprudencia Administrativa”, Lexis Nexis, Chile, Santiago, 2004, 2ª edición, p.99.

⁹⁹ SANHUEZA OLIVA, Carmen, “los principios de eficiencia y eficacia administrativas: evolución y realidad en la Administración del Estado”, Tesis para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Concepción, 2009, p.23.

expresa sus condiciones exigibles: Obligación de emplear medios idóneos de diagnóstico, decisión y control, para concretar, dentro del orden jurídico, una gestión eficiente y eficaz.

No olvidar que estas conductas importan responsabilidad administrativa, trayendo consigo las sanciones que determine la ley. El mismo artículo 62 numeral 8 de la LOCBGAE señala expresamente que contraviene el principio de probidad: “Contravenir los deberes de eficiencia, eficacia y legalidad que rigen el desempeño de los cargos públicos, con grave entorpecimiento del servicio o del ejercicio de los derechos ciudadano.”

Un estudio realizado por la consultora Colliers llamado "Primer Ranking Trámite Pro-Vivienda", concluyó que la tramitación de los permisos necesarios para desarrollar un proyecto inmobiliario en la Región Metropolitana tarda en promedio de 449 días. "Dicho tiempo es 2,5 veces superior a una espera razonable. El mayor tiempo en conseguir el visto bueno para iniciar las construcciones y obtener el documento final de las direcciones de obras para que la construcción pueda ser usada representa el 9,5% del valor de una casa o departamento", señala el análisis de Colliers que será publicado de manera semestral.

En promedio la elaboración de un proyecto debiese durar aproximadamente 1 año, en la práctica este puede extenderse hasta 2 años. Luego en construcción tienen plazos de hasta 1 año y medio¹⁰⁰.

¹⁰⁰ Colliers, “Permisos municipales para proyectos inmobiliarios tardan 449 días en promedio”, 2022, disponible en: <https://www.colliers.com/es-cl/articulos/santiago/2022permisosmunicipales>, fecha de consulta: 23/06/2023.

CONCLUSIONES:

A pesar de no contar con la consagración expresa en la CPR, gracias a su artículo 5° inciso 2°, se integran los derechos contenidos en los tratados internacionales sobre Derechos Humanos y con ello aquellas normativas que guardan relación con el derecho a una vivienda adecuada. Las políticas habitacionales de las últimas décadas se enmarcan en los marcos internacionales, permiten el acceso a la vivienda con seguridad en su tenencia y asegura el cumplimiento progresivo de este derecho. Pese a que quedan por resolver las temas como: revertir los niveles de segregación y aislamiento de los sectores vulnerables en las periferias urbanas y mejorar las viviendas de escasa calidad; falta asegurar la participación indígena; alcanzar un enfoque auténticamente intercultural que asegure la participación de los migrantes; continuar con el proceso de reforma constitucional e incorporar este derecho dentro de su articulado para brindarle un mecanismo de exigencia ante los tribunales de justicia.

El régimen de subsidios habitacionales cuenta con etapas regladas exigentes para la postulación, selección, aprobación, contratación y construcción de las obras. Alzándose como un sistema complejo a cargo de diversos organismos, tanto estatales como privados, que actúan de manera concatenada para la concesión de proyectos habitacionales.

Dentro de sus virtudes los decretos cuentan con requisitos e impedimentos de postulación claros y públicos, con fomento al ahorro; un sistema de banco de postulación que permite la incorporación de familias para que, cumpliendo con todos los requisitos, puedan postular a proyectos ya ingresados y aprobados; Entidades Patrocinantes que se encargan de satisfacer las necesidades que el Estado no alcanza a cubrir, como preparación, desarrollo y ejecución de los proyectos, además de la asistencia técnica, jurídica y social; un modelo de gestión de la demanda, plan de acompañamiento social y servicio de post venta que no abandona a los beneficiarios una vez obtenidos los beneficios; controles de ejecución de obras, plazos y prohibiciones detallados; un estándar técnico exigente; y herramientas de cobro ejecutivo facultativos para los órganos administrativos ante infracciones *a priori* y *posteriori*.

En el análisis de casos podemos encontrar que existen irregularidades latentes que permiten la inadecuada asignación y el retardo de ejecución de los proyectos. Cuestiones como la pérdida de documentación de postulación, asignación a personas que ya contaban

con subsidios asignados, como la tardía respuesta en las funciones de control y fiscalización por parte de SERVIU, dan cuenta de los efectos antes descritos.

Los autores concuerdan que, pese a sus ventajas, el sistema de subsidios habitacionales puede llegar a tardar más de una década en su conclusión (hasta 13 años según lo visto en el caso “Lota Green”), donde el principal factor de retardo es la búsqueda de un terreno adecuado y óptimo para el establecimiento de proyectos.

Dentro de las posibles soluciones que ayudarían a mitigar y acelerar los procesos establecidos en los reglamentos subsidiarios son el establecimiento de un sistema digital de “Ventanilla Única” distinto a los ya conocidos RUKAN y UMBRAL, en donde se incorporen otros agentes estatales como privados para alcanzar una plataforma constantemente actualizada, con el resguardo adecuado de información requerida y que tenga como propósito prevenir eventuales irregularidades en la asignación de subsidios, evaluación, aprobación de proyectos y avance de obras.

El régimen de tenencia en Chile está especialmente enfocado en la propiedad y esto se traduce esencialmente en las políticas públicas relacionadas a materializar “el sueño de la casa propia”, dejando de lado otras alternativas seguidas por países europeos, que podrían significar algún grado de mitigación de la crisis, como lo es el régimen de alquiler o de arrendamiento.

El Plan de Emergencia Habitacional representa una inyección a la industria constructora, proponiendo metas sustanciales en el corto y mediano plazo (hasta el año 2025), pero que no cambian el paradigma de política habitacional reconocido históricamente, el de construir más casas. Opta, pero de manera muy menor, por la asignación de subsidios de arriendo y no se refiere en absoluto a mejorar las herramientas de ejecución de las SEREMI y SERVIU.

La espera, debido a la coordinación ineficiente por parte de los Órganos de la Administración del Estado, entre estos y organizaciones privadas, hace que la tarea de entregar viviendas sociales encuentre un retardo significativo, que nos hace replantearnos la responsabilidad administrativa para los Órganos del Estado, por contravenir los deberes de eficiencia, eficacia y legalidad que rigen el desempeño de los cargos públicos, con grave entorpecimiento del servicio o del ejercicio de los derechos ciudadano.

BIBLIOGRAFÍA:

1. AGUIRRE ARIAS, Beatriz; RABÍ, Salim, “La trayectoria espacial de la Corporación de la Vivienda (CORVI)”, DU & P: revista de diseño urbano y paisaje, Volumen 6, N°18, 2009. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3251767>
2. ALDUNATE, Eduardo, “La posición de los Tratados Internacionales en el Sistema de Fuentes del Ordenamiento Jurídico Chileno a la luz del Derecho Positivo.” Revista Ius et Praxis, 2010, Año 16, N°2, p.185. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122010000200007>
3. AZÓCAR, Gabriela, “La construcción semántica de problemas sociales en la política pública. El caso de la política de vivienda en Chile.” Revista del Magíster en Análisis Sistemático Aplicado a la Sociedad MAD, 2016, N°35, p.15. <https://doi.org/10.5354/rmad.v0i35.42795>
4. BARRA GALLARDO, Nancy, “Probidad Administrativa: Aproximación a la Ley N°19.653 y a la jurisprudencia Administrativa”, Lexis Nexis, Chile, Santiago, 2004, 2ª edición, p.99.
5. BRAIN, Isabel; PRIETO, José Joaquín; SABATINI, Francisco, “Vivir en Campamentos: ¿Camino hacia la vivienda formal o estrategia de localización para enfrentar la vulnerabilidad?” Revista Latinoamericana de estudios Urbano Regionales EURE, 2010, volumen 36, N°109, p.111. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612010000300005>
6. CALDERÓN, Javier; HEPP, Pedro, “Modelos de arriendo en viviendas estatales: revisión de políticas habitacionales de Chile, Inglaterra, Estados Unidos y Francia” CIS, ISSN-e 0719-2177, Volumen 16, N°26, 2019, p.35-53. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395683>
7. ESPEJO YAKSIC, Nicolás, “El Derecho a una Vivienda Adecuada”, Centro de Investigación Social Un Techo para Chile, Revista CIS, Volumen 8, N°13, 2010, p.48-63. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6310289>
8. FERNANDES, Guillem, “Acceso a la vivienda de Social de las Personas sin Hogar, Estudio de Casos: Alemania, España, Finlandia y Reino Unido”, Tesis para optar al

- grado de Doctor, Universidad Autónoma de Barcelona, España, 2015, p.154 y 169, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=119940>
9. FIGUEROA, Ramón, “Ley de Modernización de Notarios y Registros: Una Reforma Insuficiente”, Reflexiones de Valor Público N°3, enero 2019, Ingeniería Industrial Universidad de Chile, Centro de Sistemas Públicos, p.2. <https://www.sistemaspublicos.cl/wp-content/uploads/2019/02/RVP-Ley-de-Modernizaci%C3%B3n-de-Notarios-y-Registros.pdf>
 10. GARCÍA, Gonzalo; CONTRERAS, Pablo, “Diccionario Constitucional Chileno”, Editorial Hueders, Santiago, 2016, p.379, 380, 381 y 382.
 11. GONZALEZ PEREZ, Jesús, “La ley chilena de Procedimiento Administrativo”, Revista de Administración Pública, N°162, Septiembre-Diciembre, 2003, p.375. <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/784952.pdf>
 12. HIDALGO DATTWYLER, Rodrigo; “El papel de las leyes de fomento de la edificación obrera y la Caja de la Habitación en la política de vivienda social en Chile, 1931-1952”, Revista INVI, 15(39), 2000, p.102. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62105>
 13. MARTIN MATEO, Ramón, “Manual de Derecho Administrativo”, 25ª edición, Editorial Aranzadi, Navarra España, 2006, p.67-69.
 14. MARTINEZ DE PISON, José, “Derechos Humanos: historia, fundamento y realidad.” Editorial Egado, España, 1997, p.171. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=189330>
 15. MORALES, Baltazar, “Derecho Administrativo Orgánico”, Universidad de Concepción, Concepción, 2017, p.1.
 16. PERALTA, Ximena, “Análisis funcional de la Notaria chilena”, tesis para postular al grado de licenciada en ciencias jurídicas y sociales, Universidad de Chile, Santiago, Chile, 2019, p.140. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/168580>

17. REYES, Matías; VERGARA, Florencia, “El acceso a la vivienda y la política habitacional en Chile: ¿estancados en la inequidad?”, Revista CIS, Volumen 16, N°26, 2019, p.8. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7395681>
18. RODRÍGUEZ, Alfredo; RODRÍGUEZ, Paula; SUGRANYES, Ana, “Con Subsidio, sin derecho: la situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile”, Ediciones SUR, 2ª edición, Santiago de Chile, 2018, <https://www.sitiosur.cl/detalle-de-la-publicacion/?con-subsidio-sin-derecho-la-situacion-del-derecho-a-una-vivienda-adecuada-en-chile>
19. ROJAS, Marco Antonio; SILVA, Luis Marcelo. “Integración social en proyectos de vivienda social. Un análisis en el Gran Concepción, Chile.”, Revista INVI, volumen 36, N°103, 2021, p.268. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300268>
20. RUGIERO PEREZ, Ana María, “Experiencia Chilena en Vivienda Social. 1980-1995”, Boletín INVI N°35, Volumen 13, 1998, p.3 a 87. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62376/66008%20pagina%203>
21. SANHUEZA OLIVA, Carmen, “Los principios de eficiencia y eficacia administrativas: evolución y realidad en la Administración del Estado”, Tesis para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Concepción, 2009, p.23. <http://repositorio.udec.cl/handle/11594/7294>
22. SOTO KLOSS, Eduardo, “Derecho Administrativo: Principios, fundamentos y organización.” Tomo I, Editorial Thomson Reuters. 1ª edición, 2022, p.77 y 376.
23. VALLEJO CARRETÓN, “La constitución económica chilena: Un ensayo en (de) construcción”, *Estudios Constitucionales Universidad de Talca*, Año 14, N°1, 2016, p.249. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/estconst/v14n1/art08.pdf>

Normas jurídicas citadas.

1. Constitución Política de la República de 1980.
2. Ley N°16.391 de 1965.

3. Ley N°18.575 de 1986.
4. Decreto con Fuerza de Ley N°458 de 1976.
5. Ley N°20.738 de 2014.
6. Ley N°20.379 de 2009.
7. Ley N°21.450 de 2022.
8. Historia de la Ley N°20.738.
9. Historia de la Ley N°16.391.
10. Historia del Decreto Supremo N°46.
11. Decreto Supremo N°49 de 2011.
12. Decreto Supremo N°19 de 2016.
13. Decreto Supremo N°10 de 2015.
14. Resolución Exenta 1.875, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2015.
15. Decreto N°355 de 1976.
16. Decreto Ley N°1.305 de 1975.
17. Historia del Decreto Supremo N°46, 2021.

Normas jurídicas internacionales.

1. Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948.
2. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas de 1966.
3. Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de 2006
4. Convención sobre el Estatuto de los Refugiados de 1951.
5. Convención Internacional sobre la protección de los derechos de todos los trabajadores migratorios y de sus familiares de 1990.

6. Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer de 1979.
7. Convención sobre los Derechos del Niño de 1989.
8. Declaración de las Naciones Unidas sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas de 2007.
9. Convenio N°169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes de 1989.

Jurisprudencia citada.

1. Corte Suprema, 17 de noviembre de 2020, Rol N° 29678-2019.

Jurisprudencia Administrativa.

1. Informe final N°771/2021, 17 de enero de 2022.
2. Informe final N°790/2019, 31 de mayo de 2021.
3. Informe final N°737/2022, 13 de abril de 2023.
4. Informe final N°641/2021, 10 de agosto de 2022.

Otras Fuentes.

1. Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.
2. Encuesta CASEN año 2017.
3. Ministerio de Desarrollo Social y Familia, Encuesta de Caracterización Socioeconómica CASEN 2017, Observatorio Social, disponible en: <http://observatorio.ministeriodesarrollosocial.gob.cl/encuesta-casen-2017>, fecha de consulta: 05/05/2023.
4. Centro Microdatos, Universidad de Chile, “Encuesta Casen tiene 62% de avance a nivel nacional y se esperan resultados para el segundo semestre”, 2023, disponible en: <https://www.microdatos.cl/casen2022>, fecha de consulta: 05/05/2023.

5. “El derecho a una vivienda adecuada: Relator Especial de la ONU sobre el Derecho a una Vivienda Adecuada”, disponible en: https://www.ohchr.org/sites/default/files/SRHousingIntroductionFlyer_SP.pdf
6. El derecho a una vivienda adecuada. Art.11, párr. 1. CESCR Observación general N°4. 6° período de sesiones de 1991.
7. “El derecho a una vivienda adecuada”. Folleto Informativo N°21/rev.1. Naciones Unidas.
8. LOPICICH, Boris, “Políticas públicas en el sector vivienda en Chile”. Serie Minutas N°100-16. Biblioteca del Congreso Nacional. Octubre de 2016.
9. DE LA PAZ MELLADO, Verónica, “Derecho a la vivienda adecuada: Revisión de la construcción del derecho en constituciones que lo contemplan.”. Biblioteca del Congreso Nacional. Asesoría Técnica Parlamentaria, Septiembre de 2020.
10. HOLZ, Mauricio, “Evolución del Índice de precios de materiales de la construcción: actualización a septiembre de 2022”. Biblioteca del Congreso Nacional. Asesoría Técnica Parlamentaria, Noviembre de 2022, disponible en: https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/33742/1/BCN_materiales_de_la_construccion_actualizacion_a_septiembre_de_2022_final_.pdf, fecha de consulta: 20/06/2023.
11. Biblioteca del Congreso Nacional, “Guía de Formación Cívica: La Persona y los Derechos Humanos”, disponible en: https://www.bcn.cl/formacioncivica/detalle_guia?h=10221.3/45660#:~:text=La%20Declaraci%C3%B3n%20de%20las%20Naciones,medidas%20que%20permitan%20su%20implementaci%C3%B3n, fecha de consulta: 04/07/2023.
12. “Inclusión y cohesión social en el marco de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible: Claves para un desarrollo social inclusivo en América Latina”. CEPAL.
13. Promoción y Protección de todos los Derechos Humanos, Civiles, Políticos, Económicos, Sociales y Culturales, incluido el Derecho al Desarrollo. Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a

un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Miloon Kothari. 13 de febrero de 2008.

14. Borrador Comisión Experta, Anteproyecto Nueva Constitución, 2023.
15. Folleto informativo N°21/Rev.1 de la ONU-HÁBITAT sobre “El derecho a una vivienda adecuada”
16. Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, Sr. Miloon Kothari, disponible en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>
24. Colliers, “Permisos municipales para proyectos inmobiliarios tardan 449 días en promedio”, 2022, <https://www.colliers.com/es-cl/articulos/santiago/2022permisosmunicipales>
25. OECD, “Ventanillas únicas para ciudadanos y negocios”, OECD Publishing, Paris, 2021, Prologo, p.1. <https://doi.org/10.1787/35ebcdf7-es>.
26. Plan de Emergencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, disponible en: <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan%20de%20Emergencia%20Habitacional.pdf>
27. ONU, “Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, disponible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>, fecha de consulta 07/07/2023.
28. Proyecto Ley de Presupuestos para el año 2022 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, disponible en: https://www.dipres.gob.cl/597/articles-244797_doc_pdf.pdf, fecha de consulta: 20/07/2023.

Entrevistas y notas de prensa:

1. TECHO-Chile, “Aumentan a cerca de 114 mil las familias que viven en campamentos”, 2023, disponible en: <https://cl.techo.org/aumentan-a-cerca-de-114-mil-las-familias-que-viven-en-campamentos/>, fecha de consulta: 20/04/2023.

2. Gobierno de Chile, “Minvu presenta el catastro nacional de campamentos 2022”, 2022, disponible en: <https://www.gob.cl/noticias/minvu-presenta-el-catastro-nacional-de-campamentos-2022/> y <https://www.minvu.gob.cl/noticia/noticias/minvu-presenta-el-catastro-nacional-de-campamentos-2022/>, fecha de consulta: 20/04/2023.
3. Castillo, Santiago, “Emergencia habitacional: las nuevas caras de una crisis en curso”, 2023, disponible en: <https://www.elmostrador.cl/noticias/opinion/columnas/2023/03/18/emergencia-habitacional-las-nuevas-caras-de-una-crisis-en-curso/> Fecha de consulta: 20/04/2023.
4. Generación M, “¿Por qué hay menos disponibilidad de arriendo?”, 2022, disponible en: <https://www.elmostrador.cl/generacion-m/2022/06/08/por-que-hay-menos-disponibilidad-de-arriendo/>, fecha de consulta: 20/04/2023.
5. Carvajal, Ricardo, “Contribuciones al debate constitucional n°5: derecho a la vivienda en la Constitución chilena”, Universidad de Chile, 2021, disponible en: <https://uchile.cl/noticias/178692/contribuciones-al-debate-constitucional-n5-derecho-a-la-vivienda>, fecha de consulta: 07/07/2023.
6. Coeva Araya, Luis, “El impacto del alza en los precios de materiales de construcción”, 2022, disponible en: <https://cehc.cl/comunicaciones/opiniones/el-impacto-del-alza-en-los-precios-de-materiales-de-construccion>, fecha de consulta: 20/06/2023.
7. Canal 9 Biobío, “Tras 13 años de espera: en julio llegarán las primeras familias a Lota Green”, 2023, disponible en: <https://www.canal9.cl/programas/noticias/2023/06/19/tras-13-anos-de-espera-en-julio-llegaran-las-primeras-familias-a-lota-green.shtml>, fecha de consulta: 19/07/2023.
8. SERVIU Biobío, “Serviu rescatará históricos hornos y creará circuito patrimonial en proyecto habitacional Lota Green”, 2021, disponible en: <https://www.serviubiobio.cl/2021/09/06/serviu-rescatara-historicos-hornos-y-creara-circuito-patrimonial-en-proyecto-habitacional-lota-green/>, fecha de consulta: 19/07/2023.

9. Romero, Leandro, “San Pedro de la Paz: dos tomas de viviendas en menos de una semana”, 2023, disponible en: <https://www.eldinamo.cl/pais/2023/05/03/san-pedro-de-la-paz-dos-tomas-de-viviendas-en-menos-de-una-semana/>, fecha de consulta: 20/07/2023.
10. El Mostrador, “Desalojo de departamentos tomados en San Pedro de la Paz terminó con personas heridas”, disponible en: <https://www.elmostrador.cl/noticias/pais/2023/05/04/desalojo-de-departamentos-tomados-en-san-pedro-de-la-paz-termino-con-personas-heridas/>, fecha de consulta: 20/07/2023.
11. Pedreros, Bastián, “Minvu culpa a privados por entrega tardía de inmuebles en San Pedro de la Paz tras desalojo de tomas”, disponible en: <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-del-bio-bio/2023/05/04/minvu-culpa-a-privados-por-entrega-tardia-de-inmuebles-en-san-pedro-de-la-paz-tras-desalojo-de-tomas.shtml>, fecha de consulta: 20/07/2023.
12. Valencia, Jean, “Alcalde de San Pedro de la Paz asegura que departamentos tomados podían haberse entregado hace 2 meses”, disponible en: <https://www.biobiochile.cl/noticias/nacional/region-del-bio-bio/2023/05/04/alcalde-de-san-pedro-de-la-paz-asegura-que-departamentos-tomados-podian-haberse-entregado-hace-2-meses.shtml> , fecha de consulta: 20/07/2023.
13. Izquierdo, Manuel, “Salir de un campamento: los nudos críticos que entranpan el sueño de la casa propia”, 2023, disponible en: <https://www.pauta.cl/ciudad/nudos-criticos-vivienda-casa-propia-campamentos-minvu-dificultades>, fecha de consulta: 15/07/2023.
14. Cámara de Diputadas y Diputados, “A ley proyecto que reduce trámites notariales”, disponible en: <https://www.camara.cl/cms/noticias/2023/06/12/a-ley-proyecto-que-reduce-tramites-notariales/>, fecha de consulta: 20/07/2023.