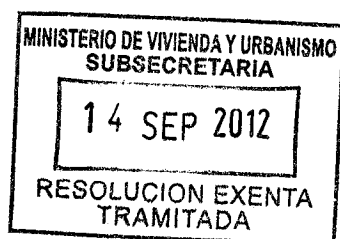




DIVISIÓN JURÍDICA
PSM/MIMV/MFA/CVO



APRUEBA DOCUMENTO
"PROGRAMA DE
RECUPERACION DE
CONDOMINIOS SOCIALES:
SEGUNDA OPORTUNIDAD",
DEL MINISTERIO DE VIVIENDA
Y URBANISMO.

SANTIAGO, 14 SEP 2012
HOY SE RESOLVIO LO QUE SIGUE

RESOLUCIÓN EX. N° 7 6 6 3

Visto: La Ley N°16.391 y en especial los artículos 51, 65 y 70; el D.L. N° 1305, de 1975; el artículo 17 del D.L. N°539, de 1974; la Ley N° 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria; el D.S. N° 255, de 2006; el D.S. N° 1, de 2011 y el D.S. N° 49, de 2011, todos de Vivienda y Urbanismo; la Ley N° 20.557, de Presupuestos del Sector Público para el año 2012, y

CONSIDERANDO:

1.- La masiva ejecución de viviendas sociales experimentada durante las últimas décadas en las principales ciudades del país, bajo la tipología de condominios tipo A, entendiéndose por tales, las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común.

2.- Que lo anterior, ha sido factor determinante en el surgimiento de áreas de gran vulnerabilidad, con una alta concentración de viviendas en altura, emplazadas en ellas.



3.- Que la situación de habitabilidad crítica derivada de la alta densidad detectada en los referidos condominios, ha generado graves problemas de hacinamiento, de déficit urbano y de deterioro físico, los que resulta urgente atender.

4.- La necesidad de desarrollar un programa que permita subsanar las deficiencias aludidas en los considerandos anteriores, que posibilite a las familias afectadas de estos sectores, acceder a viviendas que cumplan con los estándares de la actual política habitacional, recuperando así los terrenos donde hoy se emplazan tales condominios deficitarios, para destinarlos a la construcción tanto de nuevas viviendas, como de áreas verdes, vialidad, equipamiento e infraestructura comunitaria, dicto la siguiente

RESOLUCIÓN:

Apruébase el Documento "Programa de Recuperación de Condominios Sociales", del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, destinado a dar cumplimiento a lo señalado en el considerando 4.- precedente, el cual se acompaña y se entenderá formar parte integrante de la presente Resolución.

Anótese, notifíquese y archívese.



DISTRIBUCIÓN:
GABINETE MINISTRO
SUBSECRETARÍA
SEREMI / SERVIU (Todas las Regiones)
DIVISIONES MINVU
CONTRALORÍA INTERNA MINVU
AUDITORIA INTERNA MINVU
OFICINA DE PARTES
LEY DE TRANSPARENCIA Art.7/g



LO QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO


JUAN CARLOS JOBET ELUCHANS
Subsecretario de Vivienda y Urbanismo

Programa de Recuperación de Condominios Sociales: Segunda Oportunidad.

Introducción:

El sostenido aumento en los índices de la población urbana nacional experimentado desde la segunda mitad del siglo XX, ha sido factor determinante en el desarrollo de una política habitacional que se ha visto plasmada en la construcción de grandes condominios sociales en altura, permitiendo el surgimiento de extensas áreas de vulnerabilidad en las principales ciudades del país.

Esta gran concentración de viviendas sociales en altura, emplazadas en sectores amplios y sin una debida planificación -en lo referente a su instalación y de cómo ésta influye en el ambiente circundante y la retroalimenta a su vez- ha derivado en un fuerte aumento de la densidad habitacional, dando lugar al hacinamiento, con un marcado deterioro físico y una evidente carencia de espacios públicos, es decir, plazas, parques, áreas verdes, lugares de esparcimiento y vías de acceso, así como una gran carencia de equipamiento, tanto comercial, educacional, de salud y de seguridad, lo que ha contribuido a la vulnerabilidad social del sector, influyendo así, en la mala calidad de vida de sus habitantes.

Esto ha motivado al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante "el MINVU", a diseñar un programa que permita a las familias residentes de los referidos condominios que como consecuencia de la situación descrita presentan vulnerabilidad crítica, puedan acceder a soluciones habitacionales adecuadas a los estándares de la nueva política habitacional. Lo anterior posibilitará demoler, remodelar y/o recuperar algunos blocks de aquellas viviendas que presentan un bajo nivel de calidad, hacinamiento y deterioro por la falta de mantención y/o el transcurso del tiempo, para que los terrenos en que se emplazaban estos condominios sociales puedan posteriormente destinarse a la ejecución de nuevos conjuntos que cumplan con dichos estándares, con una menor densidad habitacional, una mayor superficie destinada a espacios públicos, infraestructura y equipamiento, necesarios para el desarrollo y progreso de la comunidad que vivirá en ellos.

En caso que los terrenos recuperados no permitan la ejecución de un proyecto que cumpla con las características señaladas, el Programa contempla destinar dichos lugares a equipamiento y a espacios públicos, que posibiliten a los ciudadanos disponer de áreas verdes y lugares de esparcimiento, dotados además de una buena conectividad vial.



Descripción del Programa.

Con dicho objeto, el MINVU, directamente o a través de los SERVIU, concurrirá al desarrollo de un programa destinado a intervenir Conjuntos Habitacionales de Condominios Sociales tipo A acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, esto es, construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, que presenten graves signos de déficit y deterioro habitacional, a fin de promover la movilidad habitacional o el traslado y atención de las familias afectadas mediante el otorgamiento de subsidios habitacionales en condiciones especiales, o bien, de otras líneas de atención que determine el Ministerio.

Para la implementación del programa, el MINVU podrá llevar a cabo las siguientes acciones:

- a) Establecer zonas prioritarias, que permitan tanto la identificación y selección de los conjuntos habitacionales que serán beneficiados con este Programa, como la focalización de la inversión urbana en el terreno en que se emplacen.
- b) Efectuar llamados a concurso en condiciones especiales, a ser aplicados en una determinada región del país, o en una o más provincias de esa región, o en una localidad determinada, en conformidad al artículo 13 del D.S. N° 255, de 2006; al inciso cuarto del artículo 13 del D.S. N° 1, de 2011, y al inciso cuarto del artículo 17 del D.S. N° 49, de 2011, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) Asignar o destinar subsidios en forma directa, cuando concurre alguna de las circunstancias descritas en el inciso tercero del artículo 2° del D.S. N° 255, de 2006; en el inciso quinto del artículo 13 del D.S. N° 1, de 2011, y en el inciso quinto del artículo 17 del D.S. N° 49, de 2011, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- d) En caso que fuere necesaria su intervención, podrá aprobar planes de expropiación para adquirir los inmuebles que conformen condominios de viviendas sociales con un alto nivel de deterioro y vulnerabilidad social.
- e) Autorizar a los SERVIU para transigir judicial y extrajudicialmente y aprobar, mediante el correspondiente decreto supremo, las bases generales que establezcan las contraprestaciones de la transacción, como asimismo, la transferencia, desocupación y entrega al SERVIU de la respectiva unidad habitacional.



Los propietarios afectados podrán ser compensados mediante una o más de las siguientes alternativas:

- 1.- El otorgamiento de un subsidio habitacional en alguna de las modalidades que contemplan los programas habitacionales vigentes.
- 2.- El financiamiento, hasta por un monto de 46 U.F., para solventar los gastos que pudiere irrogar el traslado y aquellos asociados a entregar un domicilio transitorio a los ocupantes de las unidades intervenidas.
- 3.- El pago del valor de la vivienda, equivalente al monto de tasación que efectúe el SERVIU respectivo.

Tratándose de residentes no propietarios o asignatarios, en las bases de transacción podrá establecerse como contraprestación a la entrega y desocupación de la vivienda, una indemnización equivalente al ahorro necesario para postular a alguno de los programas habitacionales del MINVU, hasta por un monto de 12 U.F., como asimismo, una indemnización hasta por un monto de 46 U.F., destinada a financiar los gastos de traslado y aquellos asociados a dar una residencia transitoria.

Las condiciones específicas, modalidad, forma y oportunidad de pago del subsidio, gastos de traslado, residencia transitoria y ahorro se establecerán en las bases de transacción respectivas.

Mediante Resoluciones del Subsecretario de Vivienda y Urbanismo se señalarán todas aquellas operaciones que se requieran para la aplicación práctica de este programa, y para regular la prestación de servicios de asistencia técnica para el desarrollo de los proyectos en los conjuntos seleccionados, si procede. De igual manera se determinarán los conjuntos habitacionales que requieran atención prioritaria y que se intervendrán mediante el presente programa.

Acciones de apoyo al programa:

Para la implementación del programa el SERVIU podrá desarrollar, entre otras, las siguientes acciones:

- a) Celebrar convenios y suscribir contratos con las Municipalidades en que estén situados los conjuntos habitacionales objeto de este programa, para destinarlos a la ejecución de áreas verdes, equipamiento o para encomendar su demolición, transfiriendo los recursos necesarios para ello.
- b) Celebrar contratos para llevar a cabo las obras de demolición y las de construcción de conjuntos habitacionales en los mismos terrenos, según proceda, como asimismo, para la ejecución en ellos de áreas verdes y vialidad,



es decir, obras de espacio público, como de obras de equipamiento comunitario y de infraestructura que se estimen necesarias para mejorar el entorno.

c) Celebrar contratos para la ejecución de proyectos de ampliación, mejoramiento, mantención, saneamiento ambiental, de instalaciones generales, de eficiencia energética y remodelación de las unidades y bienes comunes de los conjuntos habitacionales intervenidos.

d) Actuar como Entidad Patrocinante, o Entidad de Gestión Inmobiliaria Social, en conformidad al inciso final del artículo 68 del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, en relación con el punto 1.13. del artículo 1. y de los artículos 1° , 2° y 7° transitorio, todos del D.S. N° 49, (V. y U.), de 2011, y/o como Prestador de Servicios de Asistencia Técnica, en los casos que proceda.

e) Suscribir con las familias el correspondiente contrato de transacción, previa dictación del decreto supremo que apruebe las respectivas bases de transacción.

Financiamiento del programa:

Este se efectuará con los recursos dispuestos por la Ley de Presupuestos para el Sector Público del año correspondiente, con cargo a los Subtítulos 26, Compensaciones por daños a terceros y/o a la propiedad (Transacciones); 29, Adquisición de activos no financieros (Terrenos y Viviendas); 31, Iniciativas de Inversión (Contrataciones de obras y Estudios), y 33, Transferencias de Capital (Subsidios y Transferencias de capital a entidades públicas).

Los recursos que podrán destinarse para la atención de las familias a través de subsidios habitacionales no podrán exceder del 30% de aquéllos dispuestos a nivel nacional para los respectivos programas.

