

Proyecto de ley que modifica los alcances del artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para favorecer el acceso a terrenos destinados a la construcción de viviendas sociales.

Boletín 13717-14

6 de octubre de 2020
Comisión de Vivienda del Senado



1. Necesidad de regular la situación intermedia que se produce entre el proceso de subdivisión de los lotes y las transferencias de dominio de los sitios resultantes a sus propietarios finales.
2. Lo central es asegurar la existencia futura de las obras de urbanización que, en estos casos, está resguardada por la consideración de dichas obras y su financiamiento en proyectos de programas habitacionales del MINVU.
3. Hoy existe un uso casi exclusivo de la boleta bancaria por sobre la póliza de seguro o los certificados de fianza. Ello genera un aumento en los costos financieros asociados, que redundan en un mayor valor que se carga al terreno y, por tanto, afecta el precio final de la vivienda.
4. Resguardos adicionales de la DOM en torno a las garantías exigidas.
5. Situación de las licitaciones de terrenos fiscales del Ministerio de Bienes Nacionales. Exigencia de garantías que reducen el número de interesados e impiden el desarrollo de proyectos.

ANTECEDENTES GENERALES

El artículo 140 de la LGUC actual indica que las DOM podrán, excepcionalmente y sólo en zonas urbanas, autorizar la subdivisión de lotes de dos o más hectáreas cada uno, a lo menos con frente a calles existentes, sin cumplir con las exigencias de urbanización si:

- A. El propietario cede gratuitamente los espacios de uso público contemplados en los planos reguladores, seccionales y sus ordenanzas.
- B. Si el adquirente del respectivo lote entrega una garantía de urbanización por la parte del lote que adquiere, mediante boletas o pólizas.
- C. Situación particular de las herencias.



ANTECEDENTES GENERALES

- El Artículo 129 de la LGUC autoriza la venta y adjudicación de sitios si las obras de urbanización están ejecutadas y recibidas, o bien, garantizando el monto de las obras mediante boletas o pólizas.
- En los loteos que ejecuten los SERVIU, por sí o por terceros, basta la carta de resguardo de dichos organismos que garantice las obras de urbanización, para que las DOM procedan a otorgar la recepción definitiva de las viviendas.



PROYECTO DE LEY

- El proyecto de ley propone agregar una exención de garantías de urbanización cuando se señale en las respectivas escrituras de enajenación de lotes que serán destinados, en su totalidad, a la construcción de viviendas financiadas mediante alguno de los programas habitacionales del MINVU.
- Lo propuesto es una ayuda a los proyectos de viviendas subsidiables, que actualmente tienen que financiar, por de 2 años o más, boletas de garantías que garantizan obras de urbanización que obligatoriamente deben ejecutar para poder enajenar las viviendas que en dichos lotes se construirán.
- Las boletas generan un costo que el desarrollador inmobiliario lo carga al terreno. El texto legal propuesto generaría un menor costo, que podría trasladarse a los adquirentes de dichas viviendas. En muchos casos, las DOM toman resguardos adicionales, aumentando en un 50 % o más el valor de las obras que se garantizan.



PROPUESTAS

PROPUESTA (1)

- Una primera propuesta es estudiar una ampliación de la modificación legislativa, modificando el artículo 140 de la LGUC, para que la garantía de obras de urbanización tampoco sea exigible a lotes menores de 2 hectáreas ni en zonas urbanas, de expansión urbana, rurales o susceptibles de aplicarse el artículo 55 LGUC, cuando estén destinados en su totalidad para la construcción de viviendas financiadas a través de alguno de los programas habitacionales del MINVU.
- Lo anterior tendría fundamento en la existencia de proyectos de menor escala, por ejemplo, financiados por el Programa de Habitabilidad Rural (D.S. N°10), con conjuntos de vivienda de menor escala que podrían verse beneficiados con esta norma.

PROPUESTA (2)

- Una segunda propuesta que busca abordar la situación general del problema del alto costo financiero derivado de la exigencia exclusiva de la boleta de garantía como caución, es explicitar en la ley las alternativas que pueden ser exigidas por la DOM y ampliar el uso de pólizas de seguro, certificados de fianza u otras por sobre el uso de boletas de garantía.
- En el caso de las pólizas de seguros, para hacerlas más efectivas, es posible exigir pólizas de seguro de inmediata ejecución, a requerimiento de la DOM, con objeto de resguardar el cumplimiento de la obligación que se garantiza.

PROPUESTA (3)

- Una tercera propuesta consiste en abordar en esta iniciativa las licitaciones de terrenos fiscales de Bienes Nacionales destinados a proyectos de vivienda subsidiable. Hoy existe una percepción que las licitaciones que realiza dicho ministerio establecen grandes barreras de entrada por causa de las garantías exigidas.
- En este sentido, se propone: la existencia de garantías por etapas, cuando se trata de macro-lotes; estudiar mecanismos similares a las cartas de resguardo que otorgan los SERVIU para que puedan ser extendidas por el Ministerio de Bienes Nacionales, o bien; eximir en ciertos casos las garantías de obras de urbanización cuando estén destinados al desarrollo de proyectos de vivienda subsidiable, bajo los mismos supuestos generales del proyecto.

OBSERVACIÓN

- Resulta necesario precaver el caso que, con posterioridad a la compraventa del lote, el destino del terreno pueda ser diferente al de viviendas financiadas por programas habitacionales, por ejemplo, si el proyecto no logró ser seleccionado.
- En tal caso podría preverse una figura legal para sanear esta situación y, en caso de no cumplirse con la condición central, deban caucionarse las obras de urbanización de manera inmediata.



Proyecto de ley que modifica los alcances del artículo 140 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para favorecer el acceso a terrenos destinados a la construcción de viviendas sociales.

Boletín 13717-14

6 de octubre de 2020
Comisión de Vivienda del Senado