

UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE DERECHO
DEPARTAMENTO DE DERECHO PÚBLICO

Estudio de la legislación en materia de vivienda. Sector Público.

Memoria para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales

AUTORES

MOIRA PAOLA RAMÍREZ VALENZUELA y NIBALDO BERNARDO
ARÉVALO MACÍAS

PROFESOR GUÍA: ROLANDO PANTOJA BAUZA

SANTIAGO, MAYO 2001

Texto completo no publicado por no contar con la autorización de los autores

TABLA DE CONTENIDOS .	1
INTRODUCCIÓN .	11

TABLA DE CONTENIDOS.

INTRODUCCION.

Primera Parte. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES EN CHILE.

Capítulo I.

1. Primeros Cuerpos Legales que tratan el tema (1.905 - 1.925)
2. Ley N° 1.838 de 20 de Febrero de 1.906
- 1.1. Decreto Ley N° 261 de 19 de Febrero de 1925

Capítulo II.

2. Iniciativas Legales y Esfuerzos Desplegados entre 1.925 y 1.952
- 2.1. Decreto Ley N° 308 de 17 de Marzo de 1.925
- 2.2. Ley N° 4.931 de 6 de Febrero de 1.931
- 2.3. Decreto con Fuerza de Ley N° 33 de 8 de Abril de 1.931
- 2.4. Ley N° 5.579 de 2 de Febrero de 1.935
- 2.5. Ley N° 5.758 de 31 de Diciembre de 1.935
- 2.6. Ley N° 5.950 de 10 de Octubre de 1.936
- 2.7. Ley N° 6.334 de 29 de Abril de 1.939
- 2.8. Ley N° 6.640 de 10 de Enero de 1.941

2.9. Ley N° 7.600 de 28 de Octubre de 1.943

2.10. Ley N° 9.135 o Ley Pereira de 30 de Octubre de 1.948

2.11. Análisis y Resultados

Capítulo III.

3. Enfoques Globales del Problema Habitacional y sus Resultados 1952-1973

3.1. Gobierno de Carlos Ibañez del Campo (1952 - 1958)

3.1.1. Decreto con Fuerza de Ley N° 150 de 4 de Julio de 1.953

3.1.2. Decreto con Fuerza de Ley N° 431 de 9 de Diciembre de 1.953

3.1.3. Decreto con Fuerza de Ley N° 200 de 5 de Agosto de 1.953

3.1.4. Decreto con Fuerza de Ley N° 285 de 5 de Agosto de 1.953

3.1.5. Decreto con Fuerza de Ley N° 357 de 5 de Agosto de 1.953

3.1.6. Decreto con Fuerza de Ley N° 224 de 5 de Agosto de 1.953

3.1.7. Análisis y Resultados

3.2. Gobierno de Jorge Alessandri Rodríguez (1958-1964)

3.2.1. Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 31 de Julio 1959

3.2.2. Actores que Participaron en la Solución del Problema Habitacional.

3.2.2.1. Corporación de la Vivienda (CORVI)

3.2.2.2. Asociaciones de Ahorro y Préstamo (A.A.P)

3.2.3. Análisis y Resultados

3.3. Gobierno de Eduardo Frei Montalva (1964 - 1970)

3.3.1. Lineamientos de la Política Habitacional

3.3.2. Iniciativas Legales

3.3.3. Programas de Vivienda

3.3.4. Análisis y Resultados

3.4. Gobierno de Salvador Allende Gossens (1970 - 1973)

3.4.1. Lineamientos de la Política Habitacional

3.4.2. Planes Habitacionales

3.4.2.1. Plan de Emergencia para 1.971

3.4.2.2. Plan Habitacional de 1.972

3.4.2.3. Plan Habitacional de 1.973

3.4.2.4. Operación Campamentos

3.4.3. Análisis y Resultados

Capítulo IV.

4. Programas de Vivienda y Cambios de Enfoque en Materia

Habitacional Introducidos por el Gobierno Militar (1973 - 1990)

4.1. Lineamientos de la Política Habitacional

4.2. Programas Habitacionales

4.2.1. Programa de Vivienda Social (1.975

4.2.2. Programa de Vivienda Básica (1.980

4.2.3. Programa de Subsidio Habitacional (P.S.H)

4.2.4. Programa de Subsidio Habitacional Rural

4.2.5. Sistema de Ahorro y Financiamiento de las Viviendas (S.A.F.)

4.2.6. Programa de Viviendas Económicas y de Infraestructuras Sanitarias

4.2.7. Programas Especiales de Vivienda (P.E.V.)

4.3. Conclusiones

Capítulo V.

5. Programas Habitacionales durante los Gobiernos Civiles (1990-2000)

5.1. Lineamientos de la Política Habitacional

5.2. Programas de Vivienda

5.2.1. Programa de Vivienda Básica

5.2.2. Programa de Subsidio Rural

5.2.3. Programa de Subsidio General Unificado

5.2.4. Programa Especial para Trabajadores (P.E.T)

5.2.5. Programa de Vivienda Progresiva

5.2.6. Programa de Renovación Urbana

5.2.7. Programa de Pavimentación Participativa

5.3. Ejecución de Obras

5.4. Conclusiones

Segunda Parte. CREACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE UN MINISTERIO EXCLUSIVO PARA EL TEMA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

Capítulo I.

1. Necesidad de Crear un Ministerio que Unifique todas las Políticas relacionadas con el Sector

Capítulo II.

2. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)

2.1. Generalidades

2.2. Funciones

2.3. Estructura Orgánica

- 2.3.1. El Ministro y su Gabinete
- 2.3.2. La Subsecretaría (artículo 9 y siguientes D.L. N° 1.305
 - 2.3.2.1. El Subsecretario y su Secretaría
 - 2.3.2.2. División de Desarrollo Urbano
 - 2.3.2.3. División de Política Habitacional
 - 2.3.2.4. División de Finanzas
 - 2.3.2.5. División de Coordinación Regional y Evaluación
 - 2.3.2.6. División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional
 - 2.3.2.7. División Jurídica
 - 2.3.2.8. División Administrativa
- 2.3.3. Comité de Planificación y Coordinación
- 2.3.4. Secretarías Regionales Ministeriales

Capítulo III.

3. Las Corporaciones "Un intento de Especialización en la Ejecución de las Políticas Habitacionales

- 3.1. Generalidades
- 3.2. Naturaleza Jurídica de las Corporaciones
- 3.3. Legislación Orgánica de cada una de las Corporaciones
 - 3.3.1. Corporación de la Vivienda (CORVI)
 - 3.3.2. Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT)
 - 3.3.3. Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU)
 - 3.3.1. Corporación de Obras Urbanas (COU)
- 3.4. Deficiencias que Dificultaron su Actuar
- 3.5. Importancia de las Corporaciones como Antecedentes de los SERVIU

Tercera Parte. SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, ORGANISMOS EJECUTORES DE LAS POLÍTICAS DELINEADAS POR LA AUTORIDAD PARA EL SECTOR.

Capítulo I.

- 1. Naturaleza Jurídica
 - 1.1. Integran la Administración Pública o Administración del Estado
 - 1.2. Constituyen Servicios Públicos Descentralizados
 - 1.2.1. Personalidad Jurídica Propia de Derecho Público
 - 1.2.2. Patrimonio Propio
 - 1.2.3. Autonomía

1.3. Manifestaciones de Supervigilancia respecto a los SERVIU

1.4. Los SERVIU: ¿Descentralización Funcional o Territorial?

Capítulo II.

2. Funciones de los SERVIU

2.1. Funciones relativas a la Construcción de Viviendas

2.2. Funciones relacionadas con la Asignación de las Viviendas

2.3. Funciones relativas a la Recaudación de los Dividendos

Capítulo III.

3. Estructura Orgánica de los SERVIU

3.1. Director del SERVIU

3.2. Consejo Asesor

3.3. Unidades Técnicas

3.3.1. Unidad Técnica de Construcciones y Urbanización

3.3.2. Unidad de Operaciones Habitacionales

3.3.3. Unidad de Finanzas

3.3.4. Unidad Jurídica

3.3.5. Unidad Administrativa

3.3.6. Unidad de Programación Física y Control

3.3.7. Unidad de Auditoría Interna

Cuarta Parte. PROGRAMAS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

Capítulo I.

1. Sistema General Unificado de Subsidio

1.1. Reglamentación

1.2. Concepto

1.3. Postulación Directa

1.3.1. Monto del Subsidio

1.3.2. Beneficiarios

1.3.3. Postulaciones

1.3.4. Antecedentes para Postular

1.3.5. Prelación de los Postulantes

1.3.6. Recurso de Reclamación

1.3.7. Nóminas Complementarias

1.3.8. Certificado de Subsidio

1.3.9. Subsidio Implícito

1.3.10. Prohibiciones relativas a la Vivienda

1.3.11. Movilidad Habitacional

1.3.12. Garantía Estatal Ofrecida al Acredor Hipotecario

1.3.13. Sustitución del Beneficiario

1.3.14. Sanción General a las Infracciones

1.3.15. Postulación Directa a través de Cooperativas

1.4. Postulación Colectiva con Proyectos Habitacionales

1.4.1. Aplicación

1.4.2. Antecedentes para Postular

1.4.3. Asignación de Recursos

1.4.4. Puntaje

1.5. Postulación para Adquirir o Construir Viviendas Emplazadas en Zonas de Renovación Urbana o en Zonas de Desarrollo Prioritario

1.5.1. Definiciones

1.5.2. Monto y Tramos de Subsidio

Capítulo II.

2. Sistema de Subsidio Habitacional para la Atención del Sector Rural

2.1. Reglamentación

2.2. Naturaleza del Beneficio

2.3. Distribución de los Recursos

2.4. Aplicación del Subsidio

2.5. Postulación Normal

2.5.1. Generalidades

2.5.2. Requisitos para Postular

2.5.3. Prelación de los Postulantes

2.5.4. Igualdad de Puntaje

2.5.5. Postulación Colectiva

2.5.6. Selección y Derecho a Reclamo

2.5.7. Nóminas Complementarias

2.5.8. Certificado de Subsidio

2.5.9. Cupones Desprendibles

2.5.10. Sustitución del Beneficiario

2.5.11. Prohibiciones relativas a la Vivienda

2.5.12. Movilidad Habitacional

2.5.13. Subsidio Implícito

2.5.14. Garantía Estatal al Acreedor Hipotecario

2.6. Postulación para Adquirir Viviendas Rurales Emplazadas en Asentamientos Poblacionales

2.7. Postulación Colectiva al Subsidio para Saneamiento Sanitario de Predios Rurales

Capítulo III.

3. Sistema de Postulación, Asignación y Venta de Viviendas destinadas a Atender Situaciones de Marginalidad Habitacional

3.1. Reglamentación

3.2. Programas SERVIU

3.2.1. Alternativas de Postulación

3.2.2. Registro de Postulantes

3.2.3. Requisitos para Inscribirse

3.2.4. Requisitos para Participar en la Selección

3.2.5. Prelación de los Postulantes

3.2.6. Igualdad de Puntaje

3.2.7. Selección y Derecho a Reclamo

3.2.8. Reserva de Viviendas

3.2.9. Precio de la Vivienda

3.2.10. Forma de Pago del Precio

3.2.11. Garantías y Prohibiciones relativas a la Vivienda

3.3. Atención Especial de Adultos Mayores

3.4. Subsidio Dirigido a la Atención de Situaciones de Extrema Marginalidad Habitacional Urbana

3.5. Programas Privados de Viviendas Sociales para la Atención de Situaciones de Marginalidad Habitacional

Capítulo IV.

4. Sistema de Participación de las Instituciones del Sector Vivienda en Programas Especiales

4.1. Reglamentación

4.2. Generalidades

4.3. Programas Especiales de Vivienda

4.4. Programas Complementarios de Entorno

4.5. Programas Especiales de Reparación o Ampliación

Capítulo V.

5. Programa de Viviendas Progresivas

5.1. Reglamentación

5.2. Concepto

5.3. Alternativas de Postulación

5.4. Modalidades de Aplicación

5.5. Convenios

5.6. Requisitos de la Inscripción

5.7. Distribución de las Viviendas y de los Recursos

5.8. Reserva de Viviendas

5.9. Requisitos de Selección

5.10. Prelación de los Postulantes

5.11. Igualdad de Puntos en la Selección

5.12. Selección para la Segunda Etapa

5.13. Valor de las Viviendas

5.14. Forma de Pago del Precio

5.15. Prohibiciones relativas a la Vivienda

5.16. Certificado de Subsidio

5.17. Asistencia Técnica

5.18. Incompatibilidad con Otros Beneficios Habitacionales

5.19. Obligaciones posteriores a la Asignación

5.20. Compatibilidad con la Inscripción en el Registro del Programa de Vivienda Básica

Capítulo VI.

6. Programa de Pavimentación Participativa

6.1. Reglamentación

6.2. Objetivos

6.3. Financiamiento

6.4. Procedimiento

6.5. Selección

6.6. Trámites Posteriores a la Selección

Quinta Parte.

CONCLUSIÓN.

BIBLIOGRAFÍA.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene la pretensión de constituir un estudio completo de la Legislación Habitacional a través de la cual el Estado procura satisfacer la necesidad de vivienda de los sectores más desposeídos de la población, en armonía con el Principio de Subsidiariedad, el cual en nuestro derecho subyace todo el quehacer de la Administración.

Es necesario tener conciencia que la vivienda es, sin lugar a dudas, uno de los bienes más preciados para el ser humano. A su amparo desarrolla su vida, constituyendo una especie de paraguas protector para él y su grupo familiar, por lo que su falta genera una aguda y urgente necesidad, de la cual el cuerpo social no puede desentenderse.

El derecho es el instrumento del cual se sirve la Administración para poner en marcha todo un sistema dirigido a solucionar las carencias habitacionales de la población, permitiendo utilizar los recursos, siempre limitados, de la forma más eficiente posible y logrando que lleguen a sus destinatarios naturales.

El esquema actualmente vigente en el Sector Vivienda responde a un proceso que se viene desarrollando en el país desde fines del siglo XIX, época en la cual el Estado asume como suya esta tarea. El camino entre esa época y la actual no ha respondido a un criterio uniforme, por el contrario, a través de muchas vías se buscó reducir el déficit de viviendas con resultados más o menos positivos.

El conjunto de esa experiencia se plasma en las instituciones y programas que actualmente dan vida a la política habitacional.

Esta memoria, dividida en cinco partes, estudia a través de un modo descriptivo la legislación dictada para el sector desde comienzos del siglo veinte, los órganos del Estado encargados de planificar las líneas de acción del sector y aquellos a quienes compete su ejecución, y los distintos programas ofrecidos a la población en procura de mejorar su situación habitacional.

En la Primera Parte se analizan los distintos cuerpos legales de carácter habitacional dictados desde comienzos del siglo pasado, señalando sus aspectos más relevantes y sus resultados concretos, como asimismo, las políticas habitacionales implementadas por los distintos Gobiernos en los últimos cincuenta años.

En la Segunda Parte se aborda, tanto al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, órgano planificador del sector, estudiando la normativa que lo rige, como a las Corporaciones que se relacionaban con el Gobierno por su intermedio, las cuales son precursoras de los actuales SERVIU.

En la Tercera Parte se estudian los SERVIU, determinando su naturaleza jurídica, funciones y estructura orgánica, por cuanto, estos órganos tienen la misión de ejecutar y poner en práctica las políticas delineadas por la Autoridad para el sector vivienda.

En la Cuarta Parte se analizan en forma exhaustiva los programas habitacionales desarrollados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y ejecutados a través de los SERVIU, los cuales por medio de su variedad y flexibilidad buscan entregar una respuesta habitacional que tome en cuenta la realidad económica del país, como asimismo la necesidad, las características particulares y el esfuerzo de las familias.

Finalmente se presentan una serie de conclusiones, las cuales se plasman en la Quinta Parte.