

338-8
C172
c.1

SOCIEDADES MIXTAS

EN GENERAL

-07235-

**CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación**

Sesión de DIRECTORIO N° 1.718 (Extraordinaria)

martes 4 de junio de 1991

ASISTENCIA:

Se abre la sesión a las 13:30 horas, presidida por el Presidente en Ejercicio, señor Rodrigo Donoso Silva. Asisten los Directores señores Alberto Collados Baines, Carlos Erdmann Green, Mariano Galdames Montenegro, Hernán Levy Arensburg, Eugenio Velasco Morandé y Gabriel Vives Fernández; los Directores en representación de las Delegaciones Regionales de las Zonas Norte y Sur, señores Daniel Mas Rocha y Jaime Camacho Claros, respectivamente; los Asesores Permanentes del Directorio, señores David Frías Donoso, Carlos Lagos Matus y Sergio May Colvin; el Gerente General, señor Blas Bellolio Rodríguez; el Gerente de Administración y Finanzas, señor Jaime Reyes Gutiérrez; y la Abogada del Departamento Jurídico, señora Paula Silva Barroilhet.

INVITADOS:

Asisten como invitados don Pablo Araya Páez, Jefe del Departamento de Estudios Económicos; y las señoras Loreto Silva Rojas y María Teresa Alamos Avendaño, Abogadas del Departamento Jurídico.

EXCUSAS:

Excusan su inasistencia el Presidente, señor Alfredo Schmidt Montes; el Segundo Vicepresidente, señor Otto Kunz Sommer; el Past Presidente, señor Sergio Melo San Juan; el Director señor Juan Blanchard Gana; y el Jefe del Departamento Jurídico, señor Augusto Bruna Vargas.

1.- OBJETO DE ESTA SESION EXTRAORDINARIA DEL DIRECTORIO:

Don Rodrigo Donoso expresa que, en cumplimiento de un acuerdo de Directorio se ha convocado a esta sesión con el exclusivo propósito de debatir lo referente a Sociedades Mixtas promovidas y encabezadas por entes estatales.

Como ejemplos indicativos del tema a tratar figuran en la tabla:

- a) Sociedades SERVIU con Particulares.
- b) Proyecto de Ley para constituir Sociedad Mixta I. Municipalidad de Santiago con SERVIU Metropolitano.
- c) Sociedades entre Empresas Estatales con Particulares.

Don Rodrigo Donoso solicita al Directorio un claro pronunciamiento al respecto para, posteriormente, como una segunda tarea, fijar la mejor estrategia a fin de publicitarlo y materializarlo.

Al respecto, el señor Daniel Mas señala que de la información proporcionada por las Delegaciones Regionales del Norte del país, incluida la de Valparaíso, se desprende lo siguiente:

- a) En Antofagasta, aunque no se ha señalado oficialmente, se cree que el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo tiene la intención de formar una sociedad mixta para la construcción de viviendas progresivas.
- b) En Valparaíso existe la posibilidad que se constituya una sociedad para la construcción de viviendas destinadas a funcionarios del poder judicial en terrenos de la Empresa de Transportes Colectivos del Estado.

Por su parte, el señor Eugenio Velasco informa que en la reunión de la Comisión Especial encargada de estudiar esta materia celebrada el día de ayer, se analizaron las siguientes modalidades de asociación: Sociedad SERVIU-Particulares; Sociedad SERVIU-I. Municipalidad de Santiago y Sociedad Empresas del Estado-Particulares.

En relación a la formación de la Sociedad SERVIU-I. Municipalidad de Santiago, manifiesta que si bien es positivo el objetivo perseguido por esta iniciativa, es decir la remodelación de la comuna, preocupa que ella pueda servir de base para la intervención del Estado en otras actividades en las que no le corresponde participar.

En cuanto al planteamiento general de la Cámara sobre el tema, estima que éste debe ser abordado desde un punto de vista económico y filosófico, poniendo especial énfasis en el principio de subsidiariedad del Estado consagrado en nuestra Carta Fundamental.

El señor Blas Bellolio señala que no parece conveniente que la Cámara se oponga a la formación de sociedades mixtas sin que, al mismo tiempo, formule una proposición alternativa para llevar a cabo remodelación urbana, tema que le ha preocupado durante años y cuyas ideas se encuentran reflejadas en un proyecto de ley de Renovación Urbana, que data de hace más de 3 años y en cuya redacción tuvieron activa participación miembros de la Comisión de Urbanismo de la Cámara. Esta opinión es compartida por don Sergio May.

A su vez, el señor Hernán Levy expresa que estando de acuerdo con el señor Bellolio, también considera importante que la Cámara señale a la opinión pública lo perniciosas que estas sociedades pueden resultar para una economía social de mercado como la nuestra. Cita, como ejemplo, las presiones ejercidas por distintos sectores tendientes a obtener la privatización de empresas estatales, con lo cual las autoridades de Gobierno han venido sensibilizándose sobre el tema.

El señor Alberto Collados expone, que a su juicio, estas sociedades se encuentran orientadas a la construcción de viviendas progresivas, constituyendo un primer paso a la estatización y, por ende, a la sustitución del sector privado.

En otro orden de cosas, el señor Eugenio Velasco señala que no es conveniente que la Cámara rechace las sociedades mixtas y al mismo tiempo dé soluciones puntuales al problema de Santiago Poniente, toda vez que ello debilitaría

su postura, dándose tiempo a que éstas se desarrollen. En consecuencia, el planteamiento genérico debe ser coherente y definitivo.

El señor Vives coincide en la necesidad de defender los principios que inspiran la economía social de mercado y no dar soluciones específicas al problema de remodelación urbana puesto que ello debilitaría la posición de fondo de la Cámara, en cuanto a rechazar tales sociedades. Agrega que el planteamiento de la Cámara no debe enfocarse sólo al aspecto vivienda sino que también a otras áreas de la producción. Recuerda que CODELCU desea establecer empresas mixtas y cita, además, el caso de Ferrocarriles.

Asimismo, expresa que dicho planteamiento debe contener las razones filosóficas y jurídicas por las cuales la Cámara se opone a su formación, acentuándose el hecho de que ellas constituyen una competencia desleal para la empresa privada y que su manejo administrativo ha sido ineficiente, demostrado en múltiples oportunidades.

El señor Carlos Erdmann señala que es necesario tener presente que el concepto de economía social de mercado que tiene el Gobierno, difiere del que sustenta la Cámara, y que éste busca solucionar problemas que dentro del marco de dicha economía no se han podido resolver.

El señor Collados junto con recordar que la opinión de los Consejeros de la Cámara sobre el tema se encuentra reflejada en un acuerdo del último Consejo Nacional, expresa que para solucionar el problema de la renovación urbana se debe insistir en la dictación de una legislación sobre la materia.

El señor Hernán Levy acota que el tema de la Sociedad Mixta SERVIU-I. Municipalidad de Santiago debe tratarse en forma separada.

Don Jaime Camacho reitera la defensa del rol del Estado subsidiario por parte de la Cámara.

Don Mariano Galdames estima que el problema de las sociedades mixtas excede el ámbito de la vivienda, por lo cual debe aclararse al país el objeto y destino de este tipo de sociedades.

Don Eugenio Velasco señala, nuevamente, que debe darse a conocer la posición de la Cámara a las distintas autoridades, comenzando por el señor Ministro de Vivienda; asimismo podrá solicitarse apoyo a la Confederación de la Producción y del Comercio.

En cuanto a la estrategia a seguir se acuerda redactar un documento fundamentado sobre la base del principio de subsidiariedad del Estado que subyace a una economía social de mercado en el que, además, se plantee en términos positivos la forma en que la Cámara propone una solución para la Renovación Urbana.

ANTECEDENTES PRESENTADOS A LOS SEÑORES DIRECTORES:

De los numerosos antecedentes que se presentaron a los señores Directores en esta sesión, se adjunta uno, que refleja fiel y exactamente el pensamiento del Directorio de la Cámara, redactado por don Salvador Valdés P.

2.- TEMAS QUE DESEEN TRATAR LOS SEÑORES DIRECTORES:

Don Mariano Galdames solicita:

- a) Que la Delegación Regional de Concepción de la Cámara, se sirva informar al Directorio de lo sucedido en varias poblaciones recién construidas en Concepción, a raíz de las últimas lluvias; y
- b) Que la Cámara alerte a las Autoridades que correspondan sobre las consecuencias de nuevas crecidas del Río Mapocho.

Se levanta la sesión.

JRG/merg

El Estado y la Renovación Urbana

Son ya conocidos los nefastos efectos que produce la desmesurada extensión de nuestras grandes ciudades. Para sus habitantes representa carencias de equipamiento, de comunicaciones, de seguridad y gastos excesivos en locomoción y en tiempo. Para la nación significa enormes gastos en vialidad, en servicios sanitarios, en policía, a la vez que se sufre mayor contaminación atmosférica, la pérdida de ricas áreas agrícolas, y la subutilización de infraestructuras existentes.

Aparte de corregir causas estructurales profundas, la alternativa a dicha expansión es la remodelación urbana, cuyo objeto es lograr mayor densidad habitacional y mejor calidad de vida en los sectores antiguos, deteriorados y centrales de las ciudades.

La remodelación se aplica a barrios deteriorados social y económicamente, y su objetivo es el mejoramiento no de unidades aisladas, sino de sectores urbanos de cierta extensión, de modo que exista interés en la población por volver a habitar dichos sectores.

De esto nace la primera condición para que una remodelación sea exitosa: su tamaño, o "masa crítica". Por debajo de cierta dimensión, las construcciones nuevas en barrios deteriorados no alcanzan a erradicar el deterioro. Es necesario a veces remodelar 3, 4 o más manzanas contiguas, para que la renovación sea percibida como efecto a nivel de barrio, condición indispensable para que se produzca verdadero interés de la demanda por habitar allí.

De lo anterior se deduce que es preciso contar con grandes terrenos, contiguos o muy cercanos entre sí, para plantear una remodelación. Estos rara vez están disponibles, pues las manzanas se han fraccionado en innumerables predios, cada uno de diferente propietario.

Para una empresa privada resulta imposible adquirir muchos predios contiguos, pues hasta que compre el primero, para que la escalada de precios de los vecinos impida continuar el proceso.

Esta es la causa de por qué las empresas inmobiliarias no han podido remodelar nuestros barrios deteriorados. Y esto es la causa de por qué el Estado debe intervenir en el proceso de remodelación urbana.

En virtud del principio de subsidiariedad, el Estado debe asumir aquellas funciones que, siendo socialmente necesarias, exceden la capacidad de los agentes privados. Dichas funciones son, en este campo, precisamente la adquisición y desocupación de los terrenos necesarios para que se produzcan acciones de remodelación, para lo cual el Estado debería incluso aplicar expropiaciones, pagando el justo precio.

Obtenidos y desocupados los terrenos, el Estado debería licitarlos, fijando condiciones de uso. A partir de allí, el proyecto, construcción y comercialización, y los riesgos que ellos conllevan, deberían ser asumidos totalmente por la empresa privada.

Los temas descritos han sido objeto de grave descuido por parte de los gobiernos de



El Estado debe obtener que se desocupen los terrenos en sectores urbanos deteriorados, pagando el justo precio y licitándolos en condiciones que aseguren el bien común.

pasadas décadas. Por ello, los profesionales del área hemos recibido con grandes esperanzas distintas declaraciones de las actuales autoridades, que evidencian un positivo interés por estas materias.

Lamentablemente, éstas se están viendo frustradas al percibirse en ciertas acciones de la autoridad claros indicios de algo que la ciudadanía no desea, ni tampoco el propio Gobierno si juzgamos por reiteradas declaraciones de sus máximos personeros: se trata de la reedición, del renacimiento del Estado empresario.

Nos lleva a hacer este planteamiento la constitución legal recientemente consumada de la primera "Sociedad Mixta para el Desarrollo Urbano", y el anuncio de otras más que se están gestando. Sus características: a) El Serviu metropolitano es socio en 50 por cien-

to que los particulares no pueden hacer, y que en virtud del principio de subsidiariedad, sea el Estado el que obtenga y desocupe terrenos en sectores urbanos deteriorados, pagando el justo precio, y luego licitándolos en condiciones que aseguren el objetivo de bien común.

Nuestra segunda observación es que este tipo de acciones constituye siempre, a pesar de las intenciones de sus ejecutivos, una competencia desleal. Es imposible que una inmobiliaria que tiene por socio al Serviu, no cuente a su haber con el enorme aparato de poder e influencia en todos los niveles que tiene el Estado, y del cual carecen las empresas privadas que deberán competir con ella. Asimismo, su socio "Estado" podría darse el lujo de soportar pérdidas muchas veces invisibles (ya sucedió en el pasado) que le permitirían competir con precios rebajados artificialmente.

Nuestra tercera observación es de índole jurídica, y queremos expresarla citando el Artículo 19, N.º 21, inciso 2.º, de la Constitución Política del Estado: "El Estado y sus organismos podrán desarrollar actividades empresariales, o participar en ellas, sólo si una ley de quórum calificado lo autoriza". Más allá de las interpretaciones en el sentido de que una antigua ley que permitía al Serviu realizar actividades empresariales pudiera entenderse fácilmente como de quórum calificado, creemos que hay que remitirse al espíritu tan claramente expresado por la Constitución, al cual resultan evidentemente opuestas las referidas "sociedades mixtas".

Si queremos salvar a nuestras ciudades del deterioro, por una parte, y por la otra queremos mantener con claridad el sistema de economía social de mercado y el principio de subsidiariedad que lo sustenta, debemos enfrentar los graves problemas del desarrollo urbano con profundidad, planteando una legislación completa y adecuada, de la cual hoy se carece. Sólo así se solucionarán verdaderamente dichos problemas y, de paso, se evitará que las buenas intenciones tomen cauces errados.

Salvador Valdés Pérez
Arquitecto

No es preciso para que se produzca la renovación urbana que el Estado construya, comercialice y asuma los riesgos propios de una empresa inmobiliaria.

to, y el otro 50 por ciento lo posee una entidad privada. b) Sociedad de responsabilidad limitada, y como tal sus actos tienen fines de lucro. c) Entre sus facultades se cuenta "...promover, adquirir, construir, lotear, explotar, comercializar, etcétera, bienes raíces, valores mobiliarios, derechos y otros".

En resumen, se trata de una empresa comercial, inmobiliaria y constructora, con fines de lucro, cuya particularidad es que un organismo del Estado es socio de ella en 50 por ciento.

Nuestra primera objeción a este tipo de "sociedad mixta" es de índole práctica: no son necesarias. No es preciso para que se produzca la renovación urbana que el Estado construya, comercialice y asuma los riesgos propios de una empresa inmobiliaria. Lo que sí es necesario es que el Estado efectúe aque-

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

SOCIEDADES MIXTAS

La Cámara Chilena de la Construcción en conocimiento de la intención del Gobierno de crear diversos tipos de sociedades mixtas, ha estimado absolutamente necesario efectuar un análisis detallado de esta importante materia. Las modalidades de asociación conocidas hasta ahora son las siguientes: asociaciones de entidades estatales (SERVIU) con particulares, de dos entes estatales (SERVIU- Municipalidad de Santiago) y de empresas del Estado y particulares. El tema se ha abordado tanto desde un punto de vista conceptual y de los principios que deben regir la participación del Estado en actividades económicas, como desde el punto de vista jurídico. También se han analizado las consecuencias prácticas de la actuación de estas sociedades.

A continuación se expone la posición de la Cámara Chilena de la Construcción sobre este importante tema, señalando las coincidencias y discrepancias con los principales argumentos esgrimidos en pro y en contra de la formación de sociedades mixtas. Debe tenerse presente que la discusión de este tema se originó con la creación de la sociedad de responsabilidad limitada SERVIU Metropolitano-Norte Limitada y la iniciativa de la I. Municipalidad de Santiago de asociarse con el SERVIU Metropolitano para realizar un proyecto de remodelación urbana.

Inspira este análisis el principio de fondo que debe regir la actuación del Estado en materia económica : EL PRINCIPIO DE SUBSIDIARIDAD DEL ESTADO, según el cual a éste sólo corresponde crear las condiciones necesarias para el desenvolvimiento de la actividad privada. Ello implica que éste debe otorgar el marco normativo en aquellas actividades que los particulares pueden participar directamente, e intervenir en aquellas otras actividades en que, por consideraciones de seguridad nacional, orden público o bien común, al sector privado le esté impedido participar.

Este principio general está inserto en un sistema económico inspirado en los principios de la economía social de mercado como es el aplicado en Chile, el que ha sido aceptado por las actuales autoridades económicas y representa la tendencia mundial en esta materia. No debe olvidarse que éste se encuentra recogido en nuestra Constitución Política del Estado, en su artículo 19 n. 21.

I. - SOCIEDADES MIXTAS SERVIU-PARTICULARES

1. - ANTECEDENTES DE HECHO Y DE DERECHO.

A. LA SOCIEDAD CREADA

El sábado 12 de enero de 1991, apareció publicado en el Diario Oficial el extracto que da cuenta de la constitución de la sociedad de responsabilidad limitada "Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano-Centro Urbano de Asistencia Técnica Limitada", que también puede usar el nombre de fantasía "SERVIU Metropolitano-Norte Limitada". La sociedad se constituyó por escritura pública otorgada ante doña María Marcela Raffo Le Dantec, Notario Suplente de don Patricio Raby Benavente, el 15 de noviembre de 1990, siendo los socios el SERVIU Metropolitano, representado por doña Laura Gómez Chaparro, y el Centro de Asistencia Técnica Limitada, representada por don Víctor Basauri Tocchetton. El domicilio de la nueva sociedad es calle María Luisa Santander N. 0440, Providencia, y el capital social asciende a \$ 1.000.000.-.

El objeto social es la ejecución de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano, para lo cual se dan a la administración de la sociedad -entregada a un Directorio compuesto por tres personas, presidido por el representante del SERVIU Metropolitano- amplias facultades.

La duración de la sociedad será de tres años, prorrogables por igual período, si ninguno de los socios quisiere ponerle término.

B. - ANTECEDENTES DE DERECHO

Los SERVIU Regionales y Metropolitano son los sucesores legales de las Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales, de Obras Urbanas, y de Mejoramiento Urbano, según dispone el D.L. 1.305, Ley Orgánica que reestructuró el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, antes regido por la Ley N. 16.391.

Esta ley orgánica no derogó expresamente las normas anteriores que regían dichas entidades, sino que dispuso que continuarían vigentes aquellas disposiciones que no fueren contrarias a la nueva ley.

La CORMU contaba entre sus facultades con la posibilidad de "asociarse con la Municipalidades y con empresas privadas para la realización de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano".

Esta norma continuaría vigente, en cuanto no se contradice con los artículos 27 y 28 del D.L. 1.305 referido.

Sin embargo, nuestra Constitución Política del Estado, en su artículo 19 n. 21, luego de establecer el derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o a la seguridad nacional, regula la participación del Estado en actividades empresariales. El inciso segundo de la norma señalada dispone al efecto que el Estado y sus organismos podrán participar o desarrollar actividades empresariales sólo si una ley de quorum calificado (esta requiere ser aprobada por mayoría absoluta de los parlamentarios en ejercicio) los autoriza.

Por otra parte, el artículo 5 transitorio de la Carta Fundamental señala que "las leyes actualmente en vigor sobre materias que conforme a esta Constitución deben ser objeto de leyes orgánicas constitucionales o aprobadas con quorum calificado, cumplen estos requisitos y seguirán aplicándose en los que no sean contrarias a la Constitución mientras no se dicten los correspondientes cuerpos legales".

Del análisis de las disposiciones legales y constitucionales citadas, podemos desprender las siguientes conclusiones:

- 1) El Estado requiere de autorización mediante una ley de quorum calificado para participar en actividades empresariales;
- 2) El D.L. 1.305, Ley Orgánica del MINVU, no reviste la calidad de ley de quorum calificado, antes señalada, pero el artículo 5 transitorio de la Constitución señaló que continuarían aplicándose los cuerpos legales que existían al tiempo de dictación de la Constitución, aun cuando no tuvieran los rangos de ley que ésta les exigiera. Sin embargo, para que esta norma tenga validez jurídica se requiere que la antigua ley no sea contraria al texto de la nueva Constitución.
- 3) En consecuencia, las disposiciones que autorizaban a la CORMU, ahora SERVIU, a asociarse con Municipalidades y particulares estarían superadas por la Carta Fundamental de 1980, por cuanto el Estado estaría participando en una actividad empresarial no autorizada en los términos prescritos por la Constitución.

2. SOCIEDADES MIXTAS Y REMODELACION URBANA

A. ANTECEDENTES DE HECHO

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, conciente de la necesidad de remodelar y rehabilitar los centros urbanos deteriorados y que cuentan con infraestructura vial, sanitaria y equipamiento comunitario adecuado para sectores residenciales, está postulando la creación de sociedades mixtas como la descrita en el punto 1.- A.-, argumentando que su creación se hace necesaria debido a que los particulares han carecido de la capacidad e incentivos adecuados para desarrollar proyectos de la envergadura que la renovación urbana requiere.

Por su parte, la Cámara Chilena de la Construcción se ha abocado, desde hace más de seis años, al análisis y proposición de soluciones a la problemática del deterioro de estas zonas. Para ello participó con el MINVU en la elaboración de un proyecto de ley de Renovación Urbana, que fuera presentado a las autoridades del pasado Gobierno, así como ha elaborado otros diversos estudios.

Si bien la Cámara aprecia la preocupación del Ministerio por impulsar la renovación urbana y reconoce la necesidad que el Estado desarrolle una acción tendiente a la obtención de este objetivo, considera que el Estado sólo debe dar el impulso necesario para que la empresa privada pueda desarrollar proyectos de esta naturaleza. Ello es consecuente con el principio de subsidiariedad del Estado descrito en la introducción a esta presentación.

B. RECOMENDACIONES

En el contexto planteado, la Cámara sostiene que es necesario que el Estado asuma un papel activo no sólo en la dictación de la normativa atinente a la Renovación Urbana, sino que participe activamente en aquel aspecto que a los particulares ha impedido la realización de proyectos de remodelación urbana: la adquisición de paños de terrenos lo suficientemente grandes para hacer posible la remodelación. Una vez obtenidos y saneados estos sitios, la autoridad correspondiente debe licitarlos públicamente.

Se estima que la creación de estas sociedades mixtas es innecesaria, porque en el esquema propuesto de participación del Estado propuesto por la Cámara, los SERVIU pueden reunir por si solos los paños de terrenos necesarios para producir la esperada remodelación.

Asimismo se considera que para la consecución de los fines expuestos, el establecimiento de sociedades mixtas es inadecuado por cuanto, de acuerdo a la experiencia y a los objetivos sociales que le han sido asignados, pueden originar variados problemas. En efecto, se les ha dado un giro muy amplio, que implica participación en toda la gestión inmobiliaria, lo que puede acarrear una competencia desleal no sólo por la influencia que naturalmente tienen sobre las autoridades, sino porque actúan subsidiadas indirectamente.

Sobre el último punto en particular, la Cámara expresa su opinión en el sentido que los subsidios estatales deben orientarse exclusivamente a la demanda de viviendas, nunca a la oferta, por cuanto de esa manera se permite una correcta asignación de los recursos sin producirse distorsiones en el mercado.

Finalmente, de estimarse necesaria la creación de alguna corporación estatal para los fines antes indicados, la Cámara postula que éstas deben tener un giro limitado exclusivamente a la adquisición y saneamiento de los terrenos necesarios para producir la renovación urbana, y a su consiguiente enajenación mediante licitación pública, condicionada ésta a que el comprador construya las obras de renovación previstas.

II.- SOCIEDAD SERVIU-MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

Recientemente la Cámara se ha impuesto de la iniciativa del señor Alcalde de la comuna de Santiago tendiente a la creación de una sociedad de reponsabilidad limitada cuyos socios serían el SERVIU Metropolitano y la I. Municipalidad de Santiago. Esta tendría por objeto la elaboración, desarrollo y ejecución de programas de construcción de viviendas económicas y locales, destinados a remodelar los sectores deteriorados de la comuna de Santiago. Para la obtención de dicho objeto social, la sociedad estaría facultada para actuar en todo el ámbito de la gestión inmobiliaria y comercial, desde la adquisición de los terrenos hasta la venta de las viviendas terminadas.

Si bien esta sociedad no reviste las mismas características de la analizada en el punto anterior por cuanto esta reúne dos entes estatales que participarán en el sector privado, la Cámara estima que su creación también es innecesaria. Ello se debe a que el SERVIU cuenta con las facultades para expropiar, reunir y vender los paños de terreno que se requieren para que la Municipalidad lleve a efecto sus planes de remodelación.

(1)

Por otra parte, son válidos respecto de ésta sociedad, todos los principios y argumentos esgrimidos en contra de las sociedades mixtas SERVIU-particulares tratadas en el punto I.-.

III.- SOCIEDADES ENTRE EMPRESAS ESTATALES Y PARTICULARES

Tomando en consideración los argumentos antes expuestos, se estima que la existencia de estas sociedades puede ser aceptable sólo en la medida que constituyan un primer paso hacia la privatización de empresas estatales. Por el contrario, no parece un mecanismo adecuado para la incursión del Estado en actividades económicas en las que hasta ahora no ha intervenido.

Santiago, 10 de junio de 1991

SOCIEDADES MIXTAS

Al interior de la Cámara Chilena de la Construcción se ha analizado el tema de las sociedades mixtas, en las modalidades de asociación de las cuales se ha tenido conocimiento. Estas son asociaciones de entidades estatales (SERVIU) con particulares, de dos entes estatales (SERVIU-Municipalidad de Santiago) y de empresas del Estado y particulares. Esta materia ha sido abordada tanto desde un punto de vista conceptual y de principios que deben regir la participación del Estado en actividades económicas, como desde las consecuencias prácticas de la actuación de estas sociedades.

A continuación se exponen las principales coincidencias y discrepancias con los planteamientos que se han dado a conocer por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para justificar la formación de sociedades mixtas. Debe tenerse presente que la discusión de este tema se originó con la creación de la sociedad de responsabilidad limitada SERVIU Metropolitano-Norte Limitada y la iniciativa de la I. Municipalidad de Santiago de asociarse con el SERVIU Metropolitano para realizar un proyecto de remodelación urbana.

1. SOCIEDADES MIXTAS SERVIU-PARTICULARES.

- a) La Cámara Chilena de la Construcción se ha abocado desde hace varios años al análisis y proposición de soluciones a la problemática del deterioro de amplias zonas urbanas que cuentan con infraestructura vial, sanitaria y equipamiento adecuado para sectores residenciales. Para ello participó en la elaboración de un proyecto de ley de Renovación Urbana, que fuera presentado oportunamente a las autoridades del pasado Gobierno.
- b) El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo está conciente de la necesidad de remodelar y rehabilitar los centros urbanos afectados, para lo cual está postulando la creación de las mencionadas sociedades mixtas. Argumentan en tal sentido que los particulares han carecido de la capacidad e incentivos necesarios para desarrollar proyectos de la envergadura que la renovación urbana requiere.
- c) La Cámara aprecia la actual preocupación del Ministerio por impulsar la renovación urbana y reconoce la necesidad que el Estado desarrolle una acción tendiente a la obtención de este objetivo. Sin embargo, considera que éste sólo debe dar el impulso necesario para que la empresa privada pueda desarrollar proyectos de dicha naturaleza. Ello es consecuente con el principio de subsidiariedad del Estado en materia económica, que subyace a una economía social de mercado como la nuestra.
- d) En este contexto, la Cámara sostiene que es necesario que el Estado asuma un papel activo no sólo en la dictación de la normativa atinente a la Renovación Urbana, sino que participe activamente en aquel aspecto que a los

particulares les ha impedido la realización de proyectos de remodelación urbana: la adquisición de paños de terrenos lo suficientemente grandes. Una vez obtenidos y saneados estos sitios, la autoridad correspondiente debe licitarlos públicamente.

- e) Para la consecución de los fines expuestos, se estima que la creación de sociedades mixtas es innecesaria e inadecuada por cuanto, de acuerdo a la experiencia y a los objetivos sociales que le han sido asignados, se les ha dado un giro excesivamente amplio, que puede acarrear una competencia desleal no sólo por la influencia que naturalmente tienen sobre las autoridades, sino porque actúan subsidiadas indirectamente, afrontando el riesgo con fondos públicos.
- f) Sobre este último aspecto en particular, la Cámara expresa su opinión en el sentido que los subsidios estatales deben orientarse exclusivamente a la demanda de viviendas, nunca a la oferta, por cuanto de esa manera se permite una correcta asignación de los recursos sin producirse distorsiones en el mercado.
- g) Por último, de estimarse necesaria la creación de estas sociedades, la Cámara postula que ellas deben tener un giro limitado exclusivamente a la adquisición, saneamiento y enajenación mediante licitación pública, de los terrenos necesarios para producir la renovación urbana, y no debiendo participar en las etapas posteriores. Asimismo, debieran tener acceso a ellas -mediante invitación pública- todos los interesados, para dar así transparencia a su formación evitando la discriminación que pueda ejercer la autoridad.

2. SOCIEDAD SERVIU-MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO.

Esta sociedad en particular, cuya formación requiere de autorización mediante ley de quorum calificado, adolece de las mismas objeciones de fondo, en cuanto a la amplitud de objeto, que las anteriores. Sin embargo, debe tenerse presente que difiere de las anteriores sociedades ya que no constituye una sociedad mixta propiamente tal, sino una sociedad formada por entidades estatales de acuerdo a la legislación común. Sobre ésta se ha elaborado un documento aparte que analiza las características especiales de la iniciativa.

3. SOCIEDADES ENTRE EMPRESAS ESTATALES Y PARTICULARES.

Tomando en consideración los argumentos antes expuestos, se estima que la existencia de estas sociedades puede ser aceptable como un primer paso, una etapa de transición, en la privatización de empresas estatales. Por el contrario, no parece adecuado que el Estado utilice este mecanismo para su incursión en actividades económicas en las que hasta ahora no ha intervenido.

Santiago, 4 de Junio de 1991.
ael.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



40 AÑOS
CONSTRUYENDO
BIENESTAR
1951 - 1991

Santiago, 17 de Junio de 1991

Señor
Alfredo Schmidt Montes
Presidente de la
Cámara Chilena de la Construcción
Presente

Estimado señor Presidente:

El Comité de Viviendas e Inversiones Inmobiliarias del Sector Privado (COVINSEP), en su sesión del día de hoy y con la asistencia de 61 de sus miembros, analizó extensamente el tema de las sociedades mixtas del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo tanto con particulares como con la I. Municipalidad de Santiago, a la luz de los principios de subsidiariedad del Estado y de la economía social de mercado.

El acuerdo unánime de los asistentes fue rechazar este tipo de sociedades y hacer suyos los planteamientos contenidos en el documento elaborado por nuestro Director don Eugenio Velasco, en el que se fundamenta la defensa de dichos principios y se resumen los puntos de vista expresados por otros socios del Comité, en especial los de don Salvador Valdés aparecidos en la prensa el día 28 de abril pasado.

Ante nuevas y sucesivas demostraciones de las intenciones de las autoridades de continuar acrecentando la participación del Estado en labores de tipo empresarial, lo que en el campo de la vivienda se ha hecho notorio con mayor fuerza en regiones, el COVINSEP considera necesario que la posición de la Cámara sobre estas materias sea oportunamente conocida en forma pública y en las esferas oficiales, estimando por otra parte, que no corresponde al Comité pronunciarse sobre los medios que el Directorio o el señor Presidente estimen adecuados para dicho fin.

//.-

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION



40 AÑOS
CONSTRUYENDO
BIENESTAR
1951 - 1991

- 2 -

Junto a la presente estamos acompañando a usted una copia del documento elaborado por nuestro Director, revisado y complementado por la Comisión Permanente de la Vivienda en su sesión del miércoles 12 de junio en curso.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

Andrés Alemany Méndez
Presidente

Comité de Vivienda e Inversiones
Inmobiliarias del Sector Privado

/fml.

LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO Y SU PARTICIPACION EN SOCIEDADES MIXTAS

La Cámara Chilena de la Construcción como ente gremial que agrupa a la mayor parte de los empresarios de la construcción, ha estado atenta al desarrollo de la actividad económica y preocupada de que ella sea lo más exitosa posible en aras del bienestar de los chilenos y el progreso del país.

Los avances alcanzados en los últimos años se deben fundamentalmente al eficiente funcionamiento de la economía social de mercado, cuyos fundamentos están basados en la libertad económica y social y en la mantención del Estado en un papel subsidiario, absteniéndose de incursionar en aquellos ámbitos en que las personas pueden desarrollar sus propias iniciativas.

Este concepto se ha ido consolidando en la época actual e imponiéndose en distintos países en la medida que se ha constatado que su aplicación conlleva el éxito del desarrollo económico.

La ciudadanía ha ido percatándose en forma cada vez más consciente que el camino hacia el desarrollo está basado en una estructura económica y social que se fundamenta en el esfuerzo creador de los individuos, en que el Estado orienta su acción subsidiariamente y en la que existen reglas claras y estables que hacen posible que tanto los particulares como el sector público realicen sus tareas propias del modo más eficiente posible.

Estos conceptos han sido reconocidos por otra parte en la Constitución Política de la nación. En efecto, el No. 21 del artículo 19 de la Constitución establece una garantía a todas las personas, que consiste en el establecimiento del principio de subsidiariedad del Estado. Las personas pueden desarrollar toda clase de actividades económicas, sin otras limitaciones que la moral, el orden público y la seguridad nacional. Por el contrario, el Estado sólo puede desarrollar actividades empresariales en la medida en que lo faculte una ley de quorum calificado; de modo que la norma general consiste en que el Estado no pueda ejecutarlas, reservando el campo de las actividades empresariales a los particulares.

Las autoridades económicas y el Presidente de la República han manifestado en forma reiterada y especialmente en los últimos días, su decidida intención de no innovar en cuanto a asignar al sector privado el rol relevante de la economía.

Esto ha sido señalado por los Ministros de Economía y de Hacienda en sus recientes viajes a Estados Unidos, y por su Excelencia en el discurso de apertura del período legislativo ordinario el día 21 de Mayo.

Sin embargo también han aparecido en el último tiempo sucesivas y ya no tan esporádicas manifestaciones que hacen pensar que dentro del Gobierno no hay claridad absoluta sobre las bases que deben regir la actividad empresarial del Estado.

Estas señales se han materializado en intenciones expresadas en distintos niveles, de hacer participar al Estado en forma activa en la ejecución de obras o proyectos, y de mantener un rol empresarial del Estado en ciertos sectores, en ambos casos con justificaciones incorrectamente fundamentadas.

Dentro de estos ejemplos pueden citarse sociedades mixtas ya formadas o en formación para abordar temas de remodelación urbana tanto en Santiago como en regiones; la intención de autorizar al Estado para crear una empresa mixta para el transporte de pasajeros; sociedades de Codelco con particulares para hacer trabajos de movimiento de tierras; sociedad entre el Serviu y la I. Municipalidad de Santiago para desarrollar negocios inmobiliarios, por citar sólo algunos.

Como concepto general cabe señalar que no se trata de poner en duda las intenciones que pueda haber detrás de la creación de estas sociedades en que participa el Estado. Creemos que quienes las han propiciado deben también, como nosotros, estar pensando en el progreso del país. Sin embargo, no debe olvidarse que no todos los medios son igualmente adecuados para conseguir este fin.

La solución de los problemas que se pretende resolver debe buscarse a través de los medios que han probado ya su eficacia como son aquellos en que se ha incentivado adecuadamente la gestión y desarrollo empresarial y la iniciativa privada, desechando la tentación inmediatista de actuar en el corto plazo utilizando métodos de acción directa del Estado cuyos costos finales, como ha quedado demostrado, son largamente más altos y deben ser posteriormente absorbidos por todo el país, en algunos casos a costa de penurias económicas que se prolongan por varios años.

No son justificación suficiente para validar la acción empresarial del Estado, la argumentación del poco éxito o la poca participación que los particulares hayan tenido hasta la fecha en el desempeño de ciertas actividades cuestionadas. Probablemente ello se haya debido más bien a alguna falla del propio Estado en las definiciones necesarias para la actuación de los particulares en esos campos, o a la falta de rentabilidad privada frente a las demás opciones de inversión que ofrece el mercado. Por lo tanto, si el Estado estima que la rentabilidad social de ciertos proyectos justifica su realización a pesar de su baja rentabilidad privada, debe arbitrar las medidas de incentivo que posibiliten el desarrollo de empresas privadas en esos campos.

Tampoco valida dicha intervención empresarial del Estado la existencia de algunos particulares que deseen asociarse con el Estado para beneficio propio.

El apego al principio de subsidiariedad y la correcta interpretación del principio de solidaridad tampoco permite justificar la retención en manos del Estado de empresas, de servicio público o no, que puedan ser traspasadas al sector privado - debidamente regulado si fuere procedente - por el sólo hecho de estimarse eficiente en su operación actual, o de aportar recursos al fisco, o de no requerir de inversiones que el Estado no estaría dispuesto a afrontar. Por el contrario, si el Estado reconoce verdaderamente en el sector privado el motor del desarrollo, debe limitar y tratar de reducir su participación en el P.G.B., financiando con recaudación tributaria neutra las actividades que le son propias, evitando la competencia con el sector privado.

La Renovación Urbana

Es un hecho conocido que las principales ciudades del país y en especial la ciudad de Santiago, están necesitadas de desarrollar un plan de renovación urbana que posibilite la utilización de terrenos ricamente dotados de infraestructura ubicados en las zonas centrales de las ciudades. Un plan que contribuya a disminuir el acelerado crecimiento que han tenido las zonas periféricas que, además del consumo de valiosos terrenos agrícolas, produce importantes costos adicionales en vialidad, servicios públicos, de policía, etc., los que no son cuantificados cuando se efectúan las evaluaciones correspondientes para la toma de decisiones a nivel particular.

Ha quedado demostrado que la estrategia seguida hasta la fecha para incentivar la recuperación de los barrios antiguos no ha sido la adecuada. Los incentivos otorgados a los particulares para abordar esta tarea, como son las modificaciones hechas al DFL 2 de 1959, orientadas a estimular la adquisición de inmuebles usados mediante exenciones tributarias y, los beneficios relacionados con los impuestos prediales, han sido insuficientes.

Se trata por lo tanto de abrir los caminos para que los planes de renovación o remodelación urbana puedan ser puestos en marcha. Y corresponde al Estado abrir estos caminos, pero no su ejecución.

Desde hace varios años la Cámara Chilena de la Construcción se ha abocado a estudiar la problemática del deterioro de zonas urbanas como las mencionadas y aprecia positivamente la actual preocupación del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo por este tema. Por ello la Cámara ha participado en forma activa en el estudio de distintas alternativas de solución, dentro de las cuales la más importante es un proyecto de ley de renovación urbana que fue presentado en el mismo Ministerio, sin que hasta la fecha se haya éste llevado adelante como ley.

Son varios los obstáculos que es necesario resolver para poder desarrollar cualquier plan de renovación urbana, pero sin duda lo más importante es la dificultad de obtener terrenos del tamaño suficiente para realizar en ellos proyectos de la envergadura adecuada, que tengan una incidencia decisiva sobre las zonas que los rodean y que puedan constituirse por tanto, en barrios que sean atractivos para sus futuros moradores.

No podrá hablarse de remodelación urbana mientras el tamaño del proyecto, o de varios proyectos sumados, no sea capaz de sobrepasar las características de su antiguo entorno, imponiéndole al barrio las nuevas características que se desea para la zona.

La complicada estructura de propiedad existente en los barrios antiguos de las ciudades así como las condiciones de sus moradores, en su mayoría arrendatarios, hacen necesaria la acción del Estado a fin de conseguir los terrenos indispensables para el desarrollo de los planes de renovación.

En este sentido debe pensarse en mecanismos novedosos que le permitan al Estado llevar adelante esta acción y en ese sentido apunta correctamente la iniciativa que está promoviendo la Corporación de Desarrollo de Santiago, tendiente a obtener un "concurso de oferta de terrenos" a fin de ponerlos posteriormente a disposición de los agentes inmobiliarios mediante el sistema de pública licitación.

Es probable que para obtener el abandono de algunas de las propiedades ocupadas que se desea incorporar a los terrenos de renovación urbana, sea necesario actuar contra la voluntad de sus actuales moradores. En este caso deberán buscarse las fórmulas de compensación adecuadas, su erradicación a otras zonas de la ciudad o la radicación en la zona remodelada, mediante el otorgamiento de puntajes especiales en los sistemas de subsidio a la demanda de viviendas.

Dentro del esquema señalado no cabe pues la constitución de sociedades mixtas entre el Estado y particulares, las que al contrario, en caso de formarse, significaría un grado de subsidio a la oferta y, sólo introducirían distorsiones al sistema y a la sana y libre competencia que debería producirse en la licitación de los terrenos y en la posterior oferta al público de las viviendas que sobre ellos se construyan.

No debe olvidarse que la participación del Estado en sociedades comerciales introduce factores distorsionadores de la libre competencia, gestándose gérmenes perversos tales como altos costos administrativos, competencia desleal en la obtención de recursos y en la oferta de los bienes, subsidios ocultos y otros, que a la larga son imposibles de eliminar y que terminan por ahuyentar la participación de los agentes privados en los campos donde se les obliga a competir contra el Estado.

Aspectos legales de las sociedades mixtas

Además de las consideraciones anteriores la Cámara Chilena de la Construcción tiene reservas sobre la facultad que el Ministerio de la Vivienda tiene para formar sociedades mixtas con particulares, tales como la que constituyó el 12 de enero del año en curso que aparece publicada en el Diario Oficial de esa fecha.

Los Serviu Regionales y Metropolitano son los sucesores legales de las Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales, de Obras Urbanas y de Mejoramiento Urbano, según dispone el D.L. 1.305, Ley Orgánica que reestructuró el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, antes regido por la Ley No. 16.391.

Esta ley orgánica no derogó las normas anteriores que regían dichas entidades, sino que dispuso que continuarían vigentes aquellas disposiciones que no fueran contrarias a la nueva ley.

La CORMU contaba entre sus facultades con la posibilidad de "asociarse con las municipalidades y con empresas privadas en la realización de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano".

Esta norma continuaría vigente, en cuanto no es contradictoria con los artículos 27 y 28 del D.L. 1.305 referido. (Sin embargo, en lo tocante a la ejecución de las obras proyectadas, el artículo 28 mencionado señala que los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización encomendarán la ejecución de las obras que proyecten, tanto de urbanización como de edificación y habilitación de áreas o de equipamiento, de conformidad a la legislación habitacional vigente).

La Constitución Política del Estado, en su artículo 19 No. 21, luego de establecer el derecho a desarrollar cualquier actividad económica que no sea contraria a la moral, al orden público o la seguridad nacional, regula la participación del Estado en actividades empresariales. El inciso segundo de la norma señalada dispone que el Estado y sus organismos podrán participar o desarrollar actividades empresariales sólo si una ley de quórum calificado los autoriza.

Se ha señalado que la ley orgánica del MINVU no es una ley de quórum calificado, y que tampoco lo es la antigua Ley No. 16.391. Sin embargo, debe tenerse presente que el artículo 5o. transitorio de la Constitución Política del Estado señala que "las leyes actualmente en vigor sobre materias que conforme a esta Constitución deben ser objeto de leyes orgánicas constitucionales o aprobadas con quórum calificado, cumplen estos requisitos y seguirán aplicándose en lo que no sean contrarias a la Constitución, mientras no se dicten los correspondientes cuerpos legales".

En consecuencia el problema de fondo radica en la determinación de si la facultad de los Serviu de asociarse con Municipalidades o particulares tiene vigencia. En principio las normas que rigen la actividad del MINVU y sus dependientes continúan vigentes, ya que no se han dictado los cuerpos legales con el rango de calificación señalado. Pero por otra parte, puede estimarse que la facultad del Estado y sus organismos, de asociarse, es contraria a la Constitución, por lo que ésta habría derogado tácitamente la facultad contenida en la Ley No. 16.391.

A más de ser la mencionada Ley 16.391 una norma contraria a la Constitución, y por tanto derogada, ella en la amplitud en que está concebida, constituye una inconsecuencia desde el punto de vista de las reglas del juego económico en actual vigencia, asumidos y difundidos, incluso internacionalmente, por el Supremo Gobierno.

No es concebible en las sanas políticas económicas vigentes, un Estado que se dedique a urbanizar, a construir y a transferir obras materiales inmuebles invadiendo el mercado particular.

Por último, la Ley No. 18.971 sobre la actividad empresarial del Estado, en su artículo único, establece una acción pública que puede ser interpuesta por cualquier persona dentro de 6 meses contados desde que se hubiese producido la infracción, y que para ejercerla no requiere de interés actual en los hechos denunciados, en contra de las infracciones al artículo 19 No. 21 de la Carta Fundamental. Su tramitación no tiene formalidad alguna, ya que se rige por las reglas del recurso de amparo.

Esta acción, en caso de ser necesario, sería el medio más idóneo para oponerse a la constitución y funcionamiento de las sociedades mixtas en cuestión.

Conclusiones

La Cámara Chilena de la Construcción ha analizado en profundidad la participación del Estado en el ámbito empresarial, especialmente con motivo de la intención del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de participar en sociedades mixtas con particulares o en asociación con la Ilustre Municipalidad de Santiago para llevar a cabo gestiones empresariales en el área de remodelación urbana.

Como consecuencia de lo anterior el tema fue sometido a la consideración del Consejo Nacional No. 109 efectuado en abril pasado en la ciudad de Santiago, órgano máximo que representa la opinión de sus socios, y que se pronunció en contra de dichas sociedades mediante un acuerdo que así lo estipula.

Con anterioridad a dicho acuerdo del Consejo Nacional, la Cámara hizo ver al Sr. Ministro de la Vivienda y Urbanismo su opinión contraria a la constitución de estas sociedades y por consiguiente a su acción, sin perjuicio de lo cual estuvo dispuesta a participar en una comisión de alto nivel conjunta con el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo para tener la posibilidad de exponer las razones y los fundamentos en que se basa su postura, comisión que por disposición del Sr. Ministro no ha funcionado.

Consecuente con sus postulados y con lo que la Cámara cree que son los principios que debe defender, en aras del mejor aprovechamiento de los recursos del país y de su progreso, reitera su posición contraria a este tipo de actividad del Estado y respalda, en el caso específico de la remodelación urbana, la promulgación de la ley correspondiente que cree más incentivos y mecanismos adecuados para obtener la finalidad que se persigue a través de la aplicación del principio de subsidiariedad del Estado y la aplicación de las normas de una economía social de mercado.

Santiago, 13 de Junio de 1991

De: H. Uribe
A: Blas Bellolio

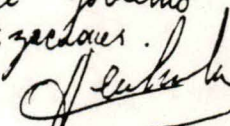
18/6/91

(23)

Ref: Empresas mixtas.

Sobre el tema de la referencia me cabe mencionarte los siguientes aspectos:

- 1.- En el Consejo 109 se aprobó el acuerdo 2.º sobre Estrategias para el fomento de la Inversión Privada y su punto 2.1.4 se refiere a Privatizaciones y Empresas Mixtas.
- 2.- Ayer en el Comité de Contratistas Generales se reafirmó una posición en contra de las empresas mixtas en general, pero lo principal es que se estimó que cualquier creación de Empresas Mixtas debe ceñirse a los preceptos Constitucionales respecto a empresas productoras estatales, de acuerdo al principio de Subsidiariedad del Estado, y no basarse en resquicios legales, como se estima el caso SERVIO - Taller Norte Ltda.
- 3.- Cualquier empresa mixta que participe en competencia con empresas privadas, deriva en competencia desleal.
- 4.- Hay "empresas mixtas" recientemente creadas o en proyecto, que son o serán creadas ex-profeso para invadir campos que la CChC siempre ha considerado que pueden servir los privados. Estas son las más inaceptables.
- 5.- Hay "empresas mixtas" en proyecto, a partir de empresas estatales, como consecuencia de esfuerzos privatizadores incompletos, del Gobierno. Estas pueden ser aceptables como mal menor, si no compiten con empresas privadas, considerando que el gobierno enfrenta oposición incluso a su tímida política de privatizaciones.
- 6.- Adjunto te acompaño cuadro explicativo.

Atte 

11/6/91

EMPRESAS PUBLICAS EXISTENTES.

(AREA PRODUCTIVA y BIENES y SERVICIOS)

PRIVATIZACION

TRANSFORMACION EN EMPRESAS MIXTAS

MEDIANTE INCORPORAC. DE ^{CAPITALES} PRIVADOS (FFCC - Divis. Carga) / Privados)

OTORGAR CONCESIONES (SENDOS / PRIVADOS)

(*) ACEPTABLES, PREVIO ANALISIS CASO A CASO

CREACION DE EMPRESAS "PUBLICAS MIXTAS" (~~NO EXISTE~~)

SOC. ENTRE ENTES PUBLICOS. (e.g. SERVIU - MUNIC de Stp) (para competir con privados)

SOC. MIXTAS NUEVAS ENTRE ENTES PUBLICOS

(Serviu) CODELCO (ENAP)

SECTOR PRIVADO

(Falla Norte Ptdo) Privados (S.K) Estudio

(**) INACEPTABLES A MI JUICIO

SUBSIDIARIAS DE ENPR. PUBL. (CODELCO) - (NOV. de tierra)?

[Signature]
H. Uruibe

SOCIEDAD SERVIU-TALLER NORTE

RENOVACION URBANA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

Dpto. Jurídico
en la
Comisión
{ A. Colada
L. Priete,
S. Valde
E. Quijano
E. Valero
M. Olate
H. Stuber
ingeniero
Z. D., B. B

INFORME

SOCIEDADES MIXTAS SERVIU - PARTICULARES

LA SOCIEDAD CREADA

El sábado 12 de enero de 1991, apareció publicado en el Diario Oficial el extracto que da cuenta de la constitución de la sociedad de responsabilidad limitada "Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano-Centro Urbano de Asistencia Técnica limitada", que también puede usar el nombre de fantasía "SERVIU Metropolitano-Norte limitada". La sociedad se constituyó por escritura pública otorgada ante doña María Marcela Raffo Le Dantec, Notario Suplente de don Patricio Raby Benavente, el 15 de noviembre de 1990, siendo los socios el SERVIU Metropolitano, representado por doña Laura Gómez Chaparro, y el Centro de Asistencia Técnica Ltda., representado por don Víctor Basauri Tocchetton. El domicilio de la nueva sociedad es calle María Luisa Santander N° 0440, Providencia, y el capital social asciende a \$ 1.000.000.

El objetivo social es la ejecución de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano, para lo cual se da a la administración de la sociedad - entregada a un directorio de 3 personas, presidido por el SERVIU Metropolitano - amplias facultades.

La duración de la sociedad será de 3 años prorrogables por igual período si ninguno de los socios quisiere ponerle término.

NORMATIVA QUE RIGE LOS SERVIU

Los SERVIU Regionales y Metropolitano son los sucesores legales de las Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales, de Obras Urbanas y de Mejoramiento Urbano, según dispone el D.L. 1.305, Ley Orgánica que reestructuró el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, antes regido por la Ley N° 16391.

Esta ley orgánica no derogó las normas anteriores que regían dichas entidades, sino que dispuso que continuarían vigentes aquellas disposiciones que no fueran contrarias a la nueva ley.

La CORMU contaba entre sus facultades con la posibilidad de "asociarse con las municipalidades y con empresas privadas en la realización de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano".

CONCLUSIONES

El problema jurídico de determinar la validez de la constitución de sociedades mixtas (Estado - particular) es complejo, especialmente en el caso que nos ocupa, puesto que a lo largo de varios años ha habido superposición de normas sin derogaciones expresas de las anteriores. Ello nos lleva a tener que dilucidar cuales normas continúan vigentes y cuales no.

En todo caso, el recurso especial establecido a la Ley N° 18.971 otorga una instancia de reclamo, entregando a los tribunales de justicia la determinación del asunto, sin requerir que quien haga la denuncia tenga interés actual, es decir que tenga vinculación directa o indirecta, con el asunto. Si no existiere este recurso tendría que demandarse en juicio ordinario la nulidad absoluta de la sociedad creada, lo que significa un litigio de larga duración e impredecible resultado.

PSB/egl.
10.04.91

El Estado y la Renovación Urbana

Son ya conocidos los nefastos efectos que produce la desmesurada extensión de nuestras grandes ciudades. Para sus habitantes representa carencias de equipamiento, de comunicaciones, de seguridad y gastos excesivos en locomoción y en tiempo. Para la nación significa enormes gastos en vialidad, en servicios sanitarios, en policía, a la vez que se sufre mayor contaminación atmosférica, la pérdida de ricas áreas agrícolas, y la subutilización de infraestructuras existentes.

Aparte de corregir causas estructurales profundas, la alternativa a dicha expansión es la remodelación urbana, cuyo objeto es lograr mayor densidad habitacional y mejor calidad de vida en los sectores antiguos, deteriorados y centrales de las ciudades.

La remodelación se aplica a barrios deteriorados social y económicamente, y su objetivo es el mejoramiento no de unidades aisladas, sino de sectores urbanos de cierta extensión, de modo que exista interés en la población por volver a habitar dichos sectores.

De esto nace la primera condición para que una remodelación sea exitosa: su tamaño, o "masa crítica". Por debajo de cierta dimensión, las construcciones nuevas en barrios deteriorados no alcanzan a erradicar el deterioro. Es necesario a veces remodelar 3, 4 o más manzanas contiguas, para que la renovación sea percibida como efecto a nivel de barrio, condición indispensable para que se produzca verdadero interés de la demanda por habitar allí.

De lo anterior se deduce que es preciso contar con grandes terrenos, contiguos o muy cercanos entre sí, para plantear una remodelación. Estos rara vez están disponibles, pues las manzanas se han fraccionado en innumerables predios, cada uno de diferente propietario.

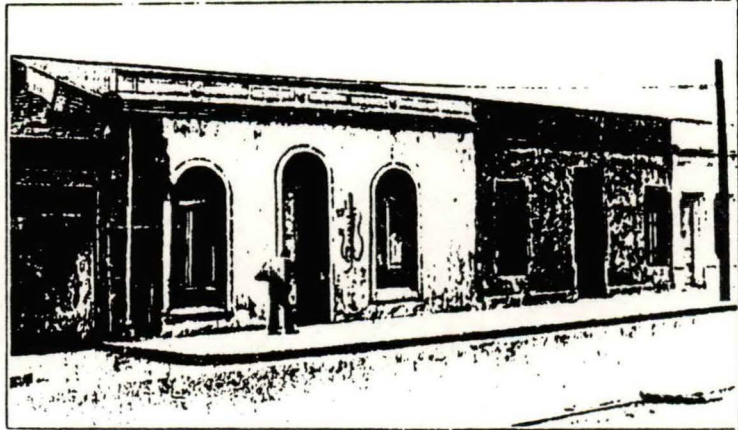
Para una empresa privada resulta imposible adquirir muchos predios contiguos, pues hasta que compre el primero, para que la escalada de precios de los vecinos impida continuar el proceso.

Esta es la causa de por qué las empresas inmobiliarias no han podido remodelar nuestros barrios deteriorados. Y esto es la causa de por qué el Estado debe intervenir en el proceso de remodelación urbana.

En virtud del principio de subsidiariedad, el Estado debe asumir aquellas funciones que, siendo socialmente necesarias, exceden la capacidad de los agentes privados. Dichas funciones son, en este campo, precisamente la adquisición y desocupación de los terrenos necesarios para que se produzcan acciones de remodelación, para lo cual el Estado debería incluso aplicar expropiaciones, pagando el justo precio.

Obtenidos y desocupados los terrenos, el Estado debería licitarlos, fijando condiciones de uso. A partir de allí, el proyecto, construcción y comercialización, y los riesgos que ellos conllevan, deberían ser asumidos totalmente por la empresa privada.

Los temas descritos han sido objeto de grave descuido por parte de los gobiernos de



El Estado debe obtener que se desocupe los terrenos en sectores urbanos deteriorados, pagando el justo precio y licitándolos en condiciones que aseguren el objetivo de bien común.

pasadas décadas. Por ello, los profesionales del área hemos recibido con grandes esperanzas distintas declaraciones de las actuales autoridades, que evidencian un positivo interés por estas materias.

Lamentablemente, éstas se están viendo frustradas al percibirse en ciertas acciones de la autoridad claros indicios de algo que la ciudadanía no desea, ni tampoco el propio Gobierno si juzgamos por reiteradas declaraciones de sus máximos personeros: se trata de la reedición, del renacimiento del Estado empresario.

Nos lleva a hacer este planteamiento la constitución legal recientemente consumada de la primera "Sociedad Mixta para el Desarrollo Urbano", y el anuncio de otras más que se están gestando. Sus características: a) El Serviu metropolitano es socio en 50 por cien-

No es preciso para que se produzca la renovación urbana que el Estado construya, comercialice y asuma los riesgos propios de una empresa inmobiliaria.

to, y el otro 50 por ciento lo posee una entidad privada. b) Sociedad de responsabilidad limitada, y como tal sus actos tienen fines de lucro. c) Entre sus facultades se cuenta "... promover, adquirir, construir, lotear, explotar, comercializar, etcétera, bienes raíces, valores mobiliarios, derechos y otros".

En resumen, se trata de una empresa comercial, inmobiliaria y constructora, con fines de lucro, cuya particularidad es que un organismo del Estado es socio de ella en 50 por ciento.

Nuestra primera objeción a este tipo de "sociedad mixta" es de índole práctica: no son necesarias. No es preciso para que se produzca la renovación urbana que el Estado construya, comercialice y asuma los riesgos propios de una empresa inmobiliaria. Lo que sí es necesario es que el Estado efectúe aque-

llo que los particulares no pueden hacer, y que en virtud del principio de subsidiariedad, sea el Estado el que obtenga y desocupe terrenos en sectores urbanos deteriorados, pagando el justo precio, y luego licitándolos en condiciones que aseguren el objetivo de bien común.

Nuestra segunda observación es que este tipo de acciones constituye siempre, a pesar de las intenciones de sus ejecutivos, una competencia desleal. Es imposible que una inmobiliaria que tiene por socio al Serviu, no cuente a su haber con el enorme aparato de poder e influencia en todos los niveles que tiene el Estado, y del cual carecen las empresas privadas que deberán competir con ella. Asimismo, su socio "Estado" podría darse el lujo de soportar pérdidas muchas veces invisibles (ya sucedió en el pasado) que le permitieran competir con precios rebajados artificialmente.

Nuestra tercera observación es de índole jurídica, y queremos expresarla citando el Artículo 19, No 21, inciso 2.º, de la Constitución Política del Estado: "El Estado y sus organismos podrán desarrollar actividades empresariales, o participar en ellas, sólo si una ley de quórum calificado lo autoriza". Más allá de las interpretaciones en el sentido de que una antigua ley que permitía al Serviu realizar actividades empresariales pudiera entenderse tácitamente como de quórum calificado, creemos que hay que remitirse al espíritu tan claramente expresado por la Constitución, al cual resultan evidentemente opuestas las referidas "sociedades mixtas".

Si queremos salvar a nuestras ciudades del deterioro, por una parte, y por la otra queremos mantener con claridad el sistema de economía social de mercado y el principio de subsidiariedad que lo sustenta, debemos enfrentar los graves problemas del desarrollo urbano con profundidad, planteando una legislación completa y adecuada, de la cual hoy se carece. Sólo así se solucionarán verdaderamente dichos problemas y, de paso, se evitará que las buenas intenciones tomen cauces errados.

Salvador Valdés Pérez
Arquitecto

clara identificación local puedan ser establecidos, dentro de los marcos que la misma ley señale, por las autoridades comunales y destinados a obras de desarrollo comunal;

ant. 19.º y 21.º 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;

22.º La no discriminación arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismos en materia económica.

Sólo en virtud de una ley, y siempre que no signifique tal discriminación, se podrán autorizar determinados beneficios directos o indirectos en favor de algún sector, actividad o zona geográfica, o establecer gravámenes especiales que afecten a uno u otras. En el caso de las franquicias o beneficios indirectos, la estimación del costo de éstos deberá incluirse anualmente en la Ley de Presupuestos;

23.º La libertad para adquirir el dominio de toda clase de bienes, excepto aquellos que la naturaleza ha hecho comunes a todos los hombres o que deban pertenecer a la Nación toda y la ley lo declare así. Lo anterior es sin perjuicio de lo prescrito en otros preceptos de esta Constitución.

Una ley de quórum calificado y cuando así lo exija el interés nacional puede establecer limitaciones o requisitos para la adquisición del dominio de algunos bienes;

24.º El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.¹

Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social. Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad

¹ Véase la Ley N.º 18.152, de 2 de agosto de 1982, que declara el alcance de esta garantía constitucional, en materia de pensiones integrantes de un sistema de seguridad social.

Constitución Política, los titulares de derechos mineros seguirán regidos por la legislación que estuviere en vigor al momento en que entre en vigencia esta Constitución, en calidad de concesionarios.

Los derechos mineros a que se refiere el inciso anterior subsistirán bajo el imperio del nuevo Código, pero en cuanto a sus goces y cargas y en lo tocante a su extinción, prevalecerán las disposiciones de dicho nuevo Código de Minería. Este nuevo Código deberá otorgar plazo a los concesionarios para cumplir los nuevos requisitos que se establezcan para merecer amparo legal.

En el lapso que medie entre el momento en que se ponga en vigencia esta Constitución y aquél en que entre en vigor el nuevo Código de Minería, la constitución de derechos mineros con el carácter de concesión señalado en los incisos séptimo al décimo del número 24.º del artículo 19 de esta Constitución, continuará regida por la legislación actual, al igual que las concesiones mismas que se otorguen.¹

Tercera. La gran minería del cobre y las empresas consideradas como tal, nacionalizadas en virtud de lo prescrito en la disposición 17.ª transitoria de la Constitución Política de 1925, continuarán rigiéndose por las normas constitucionales vigentes a la fecha de promulgación de esta Constitución.

Cuarta. La primera vez que se constituya el Tribunal Constitucional, los Ministros de la Corte Suprema a que se refiere la letra a) del artículo 81, que hayan sido elegidos en la segunda y tercera votación, y el abogado designado por el Presidente de la República a que se refiere la letra b) de dicho artículo, durarán cuatro años en sus cargos y los restantes, ocho años.

2.º? Han... b) a
Quinta. Se entenderá que las leyes actualmente en vigor sobre materias que conforme a esta Constitución deben ser objeto de leyes orgánicas constitucionales o aprobadas con quórum calificado, cumplen estos requisitos y seguirán aplicándose en lo que no sean contrarias a la Constitución, mientras no se dicten los correspondientes cuerpos legales.

Sexta. No obstante lo dispuesto en el número 8.º del artículo 32, mantendrán su vigencia los preceptos legales que a la fecha de promulgación de esta Constitución hubieren reglado materias

¹ Véase el Código de Minería, aprobado por la Ley N.º 18.248, de 4 de octubre de 1983.

TITULO III
DE LOS SERVICIOS REGIONALES
Y METROPOLITANO DE VIVIENDA
Y URBANIZACION ⁽¹⁾

Artículo 25.— Los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización son instituciones 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.

No obstante lo expresado, tanto sus presupuestos como sus inversiones o las modificaciones a los mismos, sea que estén referidos a moneda nacional o extranjera, requerirán autorización previa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su posterior aprobación de conformidad a las normas del decreto ley orgánico de administración financiera del Estado. El mismo procedimiento deberán aplicar para la obtención de créditos, tanto en lo interno como externo.

Artículo 26.— Los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización son sucesores legales de las Corporaciones de Servicios Habitacionales, de Mejoramiento Urbano, de la Vivienda y de Obras Urbanas y, por tanto, tienen todas las facultades y

(1) Por D.S. 355, MINVU - "D.O." 4-2-77, se fijó la estructura, funciones, atribuciones y obligaciones de estos servicios.

obligaciones de esas Corporaciones, en el ámbito de su Región. Las Corporaciones jurídicamente se entenderán extinguidas 120 días después de la publicación del presente decreto ley.

Artículo 27.— Los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización estarán 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, todo ello en conformidad con los presupuestos asignados.

Artículo 28.— Para la consecución de los fines antes señalados los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización encomendarán la ejecución de las obras que proyecten, tanto de urbanización como de edificación y habilitación de áreas o de equipamiento, de conformidad a la legislación habitacional vigente.

Artículo 29.— Corresponderá además a los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización 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 Secretarías Ministeriales 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 Ministerio de Vivienda y Urbanismo lo autorice o determine.

TITULO IV
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Párrafo 1º

De la legislación aplicable

Artículo 30.— La legislación habitacional, sea que esté constituida por leyes, decretos de traspasos o aplicabilidad de funciones y atribuciones, reglamentos, decretos y acuerdos reglamentarios, será aplicable en lo que corresponda, al Ministerio y a los Servicios Regionales y Metropolitano en su carácter de sucesores legales de las corporaciones que se fusionan, en cuanto no sea modificada, total o parcialmente, de acuerdo a las reglas ordinarias.

Se entenderán derogadas las disposiciones contenidas en dicha legislación que sean contrarias o incompatibles con el presente decreto ley ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Entre las normas relacionadas con la reestructuración del MINVU, que se mantienen vigentes en la legislación habitacional, en la parte que no sea contraria o incompatible con el presente decreto ley, podemos citar como las más importantes las siguientes:

- a) Ley 16.391, de 1966, antigua ley orgánica del MINVU.
- b) D.S. 508, MINVU - "D.O." 28-9-66, reglamento orgánico de la ex Corporación de la Vivienda (CORVI).
- c) D.S. 483, MINVU - "D.O." 3-9-66, ley orgánica de la ex Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU).
- d) D.S. 485, MINVU - "D.O." 15-9-66, reglamento orgánico de la ex Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT).
- e) D.S. 323, MINVU - "D.O." 24-8-68, reglamento orgánico de la ex Corporación de Obras Urbanas (COU).

de paso en ésta, y Manuel Jesús Obata Betancour, domiciliado Concepción, Paicavi 1049 departamento 401, disolvieron Sociedad "Fantasia y Obata Limitada" o "I.M.I. Ltda." constituida escritura pública 15 Octubre 1986 ante Notario Concepción, Humberto Enriquez Fródden, extracto publicado Diario Oficial 22 Noviembre 1986 e Inscrito Registro Comercio Santiago 1986 a fojas 23792 Nro. 12823.— Asimismo liquidan Sociedad completado cada socio su respectiva hijuela parcial y adjudicándose valores y bienes que señala balance integrante escritura extractada y debidamente protocolizada, dándose socios amplio y total finiquito entre ellos. Demás estipulaciones constan en escritura extractada. Concepción, 3 de Enero 1991. Mario Patricio Aburto Contardo, Notario Público.

EXTRACTO

Raúl Iván Perry Pefaur, Notario Público, Titular 21º Notaría Santiago, Huérfanos 1147, Local 18, certifica: Por escritura pública esta fecha, ante mí: Jorge Stein Blau, Presidente Banco 3321, Depto. 120, Las Caudas; Sara Grossman Cuiloff, El Olivar 1728, Las Caudas y Rudecindo Aracena González, Villaseca 328-C, Ñuble, exponen: Dos primeros comparantes son únicos actuales socios de "Promotora Socio-Técnica de Construcciones Limitada" o "Prosolec Ltda.", formada por escritura pública 3 Junio 1974, Notaría Santiago, Álvaro Bianchi Rosas, inscrita F. 3 000 N° 2.804 Registro Comercio Santiago, mismo año. Este acto, Sara Grossman Cuiloff, se retira de compañía, vendiendo sus derechos y habiendo en ella a Rudecindo Aracena González, en \$ 408.412.-, pagada al contado, este acto, di-

nero efectivo, pasando el primero a subrogarla como socio de sociedad; de modo que cada vez que en estatutos aparezca mención de Sara Grossman Cuiloff, a contar esta fecha deberá entenderse hecha referencia a Rudecindo Aracena González.— Santiago, 13 Diciembre 1990.— Raúl Perry, Notario.

EXTRACTO

Victor Manuel Correa Valenzuela, Notario Titular 19º Notaría Santiago, Matías Cousiño 166, certifica: Por escritura pública hoy, ante mí, señores Claudia Alejandra Quiroga Jamed, calle Alcántara N° 1089, y Patricia de Los Angeles Abalos Villarreal, calle Santa Ursula N° 281, Maipú, constituyeron sociedad responsabilidad limitada al monto aportes socios. Razón social: Quiroga, Abalos y Compañía Limitada, pudiendo usar, actuar y funcionar, inclusive en Bancos con nombre fantasía "CONFECCIONES LAS FLORES LTDA.". Objeto: La confección, por cuenta propia o ajena, de todo tipo de prendas de vestuario, pudiendo, en todo caso comprar, vender, permutar, importar, exportar todo tipo de prendas de vestir o de ajuar del hogar, como sábanas, manteles, toallas, pudiendo desarrollar cualquiera actividad relacionada directa o indirectamente con lo anterior o que las socias acuerden. Capital: \$ 1.000.000.- que socias aportan: a) Claudia Quiroga Jamed aporta este acto, al contado y en dinero efectivo \$ 250.000.- que se enteran caja social y saldo \$ 250.000.- en plazo vigencia sociedad y a medida necesidades sociales lo requieran; b) Patricia Abalos Villarreal aporta este acto, al contado y en dinero efectivo \$ 250.000.- que se enteran caja social y saldo \$ 250.000.- en

plazo vigencia sociedad y a medida necesidades sociales lo requieran. Administración sociedad y uso razón social corresponderá exclusivamente a socia Patricia Abalos Villarreal. Domicilio: Ciudad Santiago, sin perjuicio sucursales o agencias que abran en resto país o extranjero. Duración: 3 años contados desde esta fecha, renovable tácita y automáticamente periodos iguales, si ninguna socia manifestare voluntad contraria mediante declaración formulada por escritura pública anotada margen inscripción extracto respectivo y comunicada mediante carta certificada dirigida al domicilio otra socia, con antelación mínima 6 meses al vencimiento plazo primitivo o prórroga estuviere rigiendo. Caso fallecimiento una socia, sociedad continuará con herederos socia fallecida.— Santiago, 4 Enero 1991.— V. M. Correa.

EXTRACTO

Jaime Polloni Contardo, Notario San Felipe, Merced 192 San Felipe, certifica escritura pública 28 Diciembre 1990, ante mí señores Rafael Donoso Pizarro y Rodrigo Donoso Pizarro, ambos Esmeralda Nro. 50 Llay-Llay, constituyeron sociedad responsabilidad limitada domiciliada en Llay-Llay. Razón social: "Rafael Donoso y Compañía Limitada", sin perjuicio de poder usar para todos los efectos legales "Agrícola La Estancilla Limitada". Objeto: La producción, distribución, comercialización y prestación de servicios para productos agropecuarios. Administración y uso razón social corresponderá don Rafael Pizarro Donoso con facultades se indican escritura que extracto. Capital: \$ 1.000.000.- que socios aportan don Rafael Donoso Pizarro \$ 900.000.- que paga con \$ 400.000.- que ingresa este acto caja social y con \$ 500.000.- que ingresará al 30 Marzo 1991 y don Rodrigo Donoso Pizarro aporta \$ 100.000.- que ingresa este acto a la caja social. Socios limitan responsabilidad monto respectivos aportes. Duración: 5 años contados fecha presente escritura, el que se entenderá automática y sucesivamente prorrogado por periodos iguales si ninguno de socios manifestare voluntad ponerle término con 90 días de anticipación a lo menos al vencimiento respectivo período, mediante escritura pública que se anotará margen inscripción social.— Otras estipulaciones constan escritura que extracto.— San Felipe, 28 Diciembre 1990.— J. Polloni C., Not.

EXTRACTO

Fernando Opazo Larrain, Titular 9º Notaría Santiago, Teatinos 271, Certifica: Que en extracto modificación sociedad "Repuestos Automotrices Quillimar Limitada", publicada Diario Oficial 14-12-1990, por error dice: Sociedad de Inversiones y Servicios Quillimar Limitada.— Santiago, 20 Diciembre 1990.— F. Opazo L.- N.P.-

EXTRACTO

Gonzalo Riosoco Martínez, Notario Público Agrupación Comunas Concepción, Penco y Hualqui, Oficio O'Higgins 545, Concepción, suplente titular Humberto Faundes Rivera, certifica escritura pública de hoy, ante mí, Digna Ivet San Martín Neira, domiciliada Concepción, Caupolicán 518, oficina 409; Graciela Cecilia Villavicencio Rosas, domiciliada Concepción, Valentín Letelier 384 A y Rodolfo Antonio Saravia Abarca, domiciliado Concepción, Caupolicán 518, oficina 409, modificaron sociedad "San Martín, Villavicencio y Compañía Limitada", "Entercom Ltda.", constituida escritura pública 17 Marzo 1989, Notario Concepción, Jorge Condeza Vaccaro, cuyo extracto se inscribió a fojas 123, N° 210 Registro Comercio Concepción 1989 y se publicó Diario Oficial N° 33.333, fecha 29 Marzo mismo año, en sentido de que se retira de esta sociedad, Graciela Cecilia Villavicencio Rosas, cediendo el total de sus derechos a Rodolfo Antonio Saravia Abarca, quien ocupa su lugar en ella. Precio cesión: \$ 100.000.-, pagados contado, dinero efectivo, este acto. Como consecuencia retro y cesión aludidos, son actualmente únicos socios, Digna Ivet San Martín Neira y Rodolfo Antonio Saravia Abarca, con un capital social de \$ 200.000.— aportado iguales partes por socios, a razón de \$ 100.000.— cada uno, manteniéndose mismo capital social y quedando limitada responsabilidad concurrencia respectivos aportes. Actuales y únicos socios sociedad "San Martín, Villavicencio y Compañía Limitada", "Entercom Ltda.", ya individualizada, le introducen las siguientes modificaciones: — Se reemplaza la cláusula segunda escritura constitución, relativa objeto social, por la siguiente: "Segundo.— Objeto sociedad será dictación cursos capacitación y formación en áreas técnicas, científicas, computacionales, sociales y humanísticas y prestación servicios profesionales y en general, toda otra actividad directa o indirectamente relacionada con anteriores que socios, común acuerdo, determinen. Se modifica cláusula tercera, en sentido cambiar razón social, quedando, en definitiva, con siguiente redacción: "Tercero.— Razón social será "San Martín, Saravia y Compañía Limitada", pudiendo actuar ante Bancos e Instituciones Financieras, nombre fantasía "CESCOM LIMITADA".— Representación, administración y uso razón social corresponderá exclusivamente a socia Digna Ivet San Martín Neira, en forma y con facultades indicadas cláusula quinta escritura constitutiva. En todo lo no modificado, mantiene su vigencia estatuto primitivo. Demás estipulaciones escritura se extracta. Concepción, 12 de Diciembre de 1990. Gonzalo Riosoco Martínez, Notario Público Suplente.

EXTRACTO

María Marcela Raffo Le Dantec, Notario Suplente del

Titular de la Quinta Notaría de Santiago don Patricio Raby Benavente, certifica por escritura de protocolización de fecha 15 de Noviembre de 1990, ante el titular, SERVIU Metropolitano representado por su Directora doña Laura Gómez Chaparro, ambos domiciliados en calle Serrano N° 45, Stgo., y Centro Urbano de Asistencia Técnica Limitada, representada por don Víctor Bassauri Tocchetton, ambos domiciliados en calle María Luisa Santander N° 0440, Providencia, constituyeron sociedad de responsabilidad limitada bajo razón social "Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano - Centro Urbano de Asistencia Técnica Limitada", pudiendo usar para fines bancarios, comerciales, publicidad y otros el nombre de fantasía "SERVIU METROPOLITANO - NORTE LIMITADA". Objeto: El objeto de la Sociedad será la ejecución de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano. En el cumplimiento de dicho objeto podrá promover, programar, proyectar y ejecutar programas relacionados con proyectos específicos de desarrollo urbano, de construcción de viviendas, obras de equipamiento comunitario, de esparcimiento social y turístico, remodelaciones, saneamientos, mantención y mejoramiento urbano, incluyendo la adquisición de terrenos aptos para estos fines, su urbanización, loteo, re loteo y construcción; explotar y comercializar dichas obras, y; en general, proyectar y ejecutar todas las obras que sean necesarias para obtener el mejor aprovechamiento del suelo urbano conforme a las normas contenidas en los instrumentos de planificación del desarrollo urbano. Para la consecución de estos fines la Sociedad podrá adquirir, enajenar, gravar, disponer a cualquier título oneroso de toda clase de bienes muebles e inmuebles, valores mobiliarios y otros derechos o bienes de cualquier naturaleza, y en general ejecutar todos los actos y contratos que sean necesarios, conducentes o convenientes para cumplir el objetivo social. Domicilio: Santiago, sin perjuicio agencias otras localidades de la Región. Capital: \$ 1.000.000.- que socios enterarán por partes iguales dentro de 2 años medida necesidades sociales lo requieran. Responsabilidad: Responsabilidad socios queda limitada monto respectivos aportes. Administración: El uso razón social y administración corresponderá el directorio formado por 3 representantes de cada socio, presidido por un representante de SERVIU Metropolitano, de acuerdo a forma y facultades señaladas en pacto social. Duración: La duración de la sociedad será de 3 años contados fecha escritura, prorrogables periodos iguales si ningún socio manifiesta intención contraria. Demás estipulaciones escritura extractada.— Santiago, 8 Enero 1991.— Doy fe.— María Marcela Raffo Le Dantec, Notario Suplente.

EXTRACTO

Humberto Santelices Narducci, Notario Santiago, Ban-

MOP

DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS

PROPUESTA PUBLICA DIRECCION DE ARQUITECTURA VI REGION

OBRA: "Construcción Salas Multiuso Jardines Infantiles - Rancagua y San Fernando", Provincias de Cachapoal y Colchagua, VI Región.
FINANCIAMIENTO: Fondos de la Junta Nacional de Jardines Infantiles.
CARACTERISTICAS DEL CONTRATO: Suma Alzada - sin reajustes.
REQUISITOS DEL CONTRATISTA: Registro de Obras Menores Categoría "A" (4.O.M., 8.O.M., 9.O.M., 12.O.M., 13.O.M., 15.O.M., y 18.O.M) o Registro de Obras Mayores.
ENTREGA DE ANTECEDENTES: Oficina Regional Dirección de Arquitectura, ubicada en Campos N° 301, 3er. piso edificio MOP, en Rancagua. Desde: 14-01-91 Hasta: 22-01-91 Valor: \$ 2.800.- (IVA incluido)
RECEPCION ART. 19° Y 20°: Hasta 23-01-91 Oficina Regional de la Dirección de Arquitectura, en Rancagua.
APERTURA DE LA PROPUESTA: Día: 28-01-91 Hora: 11.00 Despacho del Secretario Regional Ministerial de Obras Públicas VI Región. Ubicado en Campos N° 301, 2do. piso edificio MOP, en Rancagua.
AUTORIDAD QUE LLAMA: Secretario Regional Ministerial de Obras Públicas VI Región.

CONCLUSIONES DEL SEÑOR NICOLAS IMSCHENETZKY RESPECTO DE LA PROBLEMÁTICA QUE SUSCITA LA CONSTITUCION DE SOCIEDADES MIXTAS PARA LA REALIZACION DE PROYECTOS DE DESARROLLO Y MEJORAMIENTO URBANO

1.- PLANTEAMIENTO

La constitución de sociedades del tipo de las enunciadas a lo que se ha procedido por el SERVIU Metropolitano, ha generado un intenso debate motivado por la preocupación del sector privado en el sentido que el Estado estaría abordando tareas que no le son propias. Contradiciendo la esencia del principio de subsidiariedad, respecto de cuya aplicación existe consenso nacional.

2.- ANTECEDENTES LEGALES

Los antecedentes que a nuestro juicio deben tenerse en cuenta desde el punto de vista jurídico son los siguientes:

- a) Artículo 19 N° 21 de la Constitución Política;
- b) Artículo 19 N° 26 de la Constitución Política;
- c) Artículo 5° transitorio de la Constitución Política;
- d) Artículo 43 de la Ley N° 16.391, y
- e) Ley Orgánica del SERVIU.

3.- RESUMEN DE NUESTRA OPINION DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO

Si bien es cierto que el artículo 43 de la Ley N° 16.391 faculta a SERVIU sucesor legal de la CORMU para asociarse con empresas privadas y con Municipalidades para la realización de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano, no lo es menos que la vigencia de esa norma actualmente puede ponerse en duda.

En efecto, el N° 21 del artículo 19 de la Constitución establece una garantía a todas las personas, que consiste en el establecimiento del principio de subsidiariedad. Las personas pueden desarrollar toda clase de actividades económicas, sin otras limitaciones que la moral, el orden público y la seguridad nacional. Por el contrario, el Estado sólo puede desarrollar actividades empresariales en la medida en que lo faculte una ley de quorum calificado, de modo que la norma general consiste en que el Estado no pueda ejecutarlas, reservando el campo propio de las actividades empresariales a los particulares.

Es efectivo que la disposición 5a. transitoria de la Carta otorga vigencia a las normas que se encontraren en vigor a la fecha de dictación de la misma sobre materias que conforme a ella deban ser objeto de Leyes Orgánicas. Podría decirse, en principio, que la Ley 16.391, en su artículo 43, se encuentra vigente. Pero ello es sólo aparente, porque la propia disposición señala que esa vigencia subsiste sólo en la medida que el texto legal respectivo no sea contrario a la Constitución.

Sostenemos que el artículo 43 citado es contrario a la Constitución.

En efecto, el N° 26 del artículo 19 de la Carta garantiza a

los particulares la seguridad de que las normas legales que por mandato de la Constitución regulen o complementen las garantías constitucionales, o que las limiten en los casos autorizados. NO PODRAN AFECTAR LOS DERECHOS EN SU ESENCIA.

Ahora bien, como el artículo 43 es de una amplitud inconmensurable y faculta al Estado a introducirse en un campo empresarial, resulta que se está invadiendo la esfera de actividades propia y reservada a los particulares. Ello CONTRADICE abiertamente la esencia del derecho del N° 21 del artículo 19 de la Constitución, puesto que, como está dicho, éste establece el principio de subsidiariedad.

4.- RESUMEN DE NUESTRA OPINION DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONOMICO

A más de ser la mencionada una norma contraria a la Constitución, y por tanto derogada, ella en la amplitud en que está concebida, constituye una inconsecuencia desde el punto de vista de las reglas del juego económico en actual vigencia, asumidos y difundidos, incluso internacionalmente, por el Supremo Gobierno.

No es concebible, en las sanas políticas económicas vigentes, un Estado que se dedique a urbanizar, a construir y a transferir obras materiales inmuebles, invadiendo el mercado particular. Esto puede llevar a innumerables prácticas viciosas, por ejemplo, la distorsión en los precios, artificialmente bajos, que históricamente ha existido y constituyó una especie de competencia desleal, desincentivadora de la actividad privada. Así ocurrió con los regímenes de administración delegada a ejecución directa.

Ahora bien, si es reprochable que el Estado asuma estas actividades por sí mismo, más lo es todavía que lo haga asociado con particulares, puesto que ello implicaría para estos un privilegio evidente e irracional.

5.- PREVENCION

No obstante, las sociedades mixtas constituyen un instrumento que no debe descartarse en la medida en que se les sitúe en su justo término.

En efecto, hay ciertas actividades que el sector privado, por sí solo, no es capaz de realizar. Sin embargo, si estas actividades las asume el Estado solo, se ha demostrado históricamente que lo hace de un modo ineficiente y lento. Hay pues un tiempo determinado por la presencia simultánea de estos dos factores, que parece propio a la asociación del Estado con el sector privado. Pero este campo no debe excederse.

Así, parece conveniente utilizar el instrumento de las sociedades mixtas, reservado a esta esfera, y regulado por normas claras, seguras y permanentes.

6.- VIAS DE ACCION

En nuestro concepto, el artículo 43 de la Ley N° 16.391 es de dudosa constitucionalidad, y es económicamente poco sano, dentro de las políticas económicas actuales. Por tanto, debe corregirse en los términos que se verán.

La alternativa más conveniente de acción consiste en los siguientes pasos:

- a) Durante una primera etapa transitoria, creemos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, haciendo uso de sus facultades de supervigilancia respecto de los SERVIU debe instruirlos en el sentido de que no puedan celebrar sociedades mixtas con la latitud de atribuciones que se ha visto;
- b) Definir, ojalá de común acuerdo entre el Estado y el sector privado, una esfera de acción para las sociedades mixtas, determinado por los factores antes vistos y compatible con los principios de subsidiariedad y de libre mercado;
- c) Definido ese marco, someter a la consideración de S.E. el Presidente de la República un Proyecto de Ley sobre la materia, que autorice la constitución de sociedades mixtas en los términos señalados; y
- d) Previo consentimiento del Señor Presidente, someter el asunto a la consideración del H. Congreso Nacional, que deberá resolver con quorum calificado.

Si el señor Ministro acoge este planteamiento, nos comprometemos desde ya a colaborar en la definición del marco de acción de estas sociedades mixtas y a participar en todos los proyectos que sean de conveniencia para el progreso regional y nacional.



CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
109a.REUNION DEL CONSEJO NACIONAL
12 y 13 de Abril de 1991
SANTIAGO

TEMA No.3

INVERSIONES EN VIVIENDA PUBLICA

SOCIEDADES MIXTAS

Considerando:

- 1.- Que el MINVU propicia la creación de Sociedades Mixtas con Empresas Privadas para solucionar problemas de remodelación urbana, para lo cual ha sugerido la formación de una Comisión Especial para analizar su conveniencia.
- 2.- La reiterada posición de la Cámara Chilena de la Construcción en pro de renovar los cascos deteriorados de las ciudades, por mecanismos en que el Estado aporte subsidiariamente aquellas facultades que la Empresa Privada, conductor y ejecutor de la Renovación Urbana no puede concretar.
- 3.- La contribución que prestan al bien común los futuros usuarios de las zonas renovadas, al romper la inercia de la renovación urbana, conllevando riesgos, incomodidades y sacrificios en la etapa inicial de su nuevo asentamiento.
- 4.- Lo planteado por los Comités de Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción y lo debatido por el grupo 3 y 4 durante la Reunión del Consejo Nacional No. 109.

Se acuerda:

- 1.- Solicitar al Directorio exponer ante las autoridades del sector, que:
 - La renovación urbana de los cascos centrales de las ciudades, necesaria y urgente, debe ser desarrollada por la iniciativa particular, resguardando el respeto a las tendencias del mercado, y considerando el aporte del Estado en aquellos casos en que sea imprescindible, a través de su capacidad de adquisición de terrenos, saneamiento de títulos, y de su facultad de otorgar subsidios preferenciales a los usuarios.

- La concurrencia del Estado en Sociedades Mixtas ejecutoras directas de Proyectos de Remodelación Urbana, sobrepasaría esta participación convirtiéndolo en un ente empresarial, que atenta contra la Economía Social de Mercado y constituye , eventualmente, una competencia desleal frente a los particulares.

2.- Otorgar al Directorio un amplio mandato para representar y hacer efectiva ante la autoridad y ante la opinión pública su oposición a la creación de este tipo de sociedades.

RENOVACION Y REHABILITACION URBANA

Expositor: Sr. Salvador Valdés Pérez,

Junio 1990

INTRODUCCION

La Remodelación de los sectores centrales de las grandes ciudades chilenas es una necesidad impostergable. Lo es para la calidad de vida de los pobladores. Lo es para la economía de los ciudadanos y para la economía de la ciudad.

La ciudad no debe seguir teniendo como única alternativa de localización de su crecimiento, las extensiones más y más lejanas.

El costo público en vialidad, servicios y duplicación de equipamientos constituye un derroche nacional.

El costo privado en movilización y en tiempo afecta seriamente la economía de las clases más pobres.

El aislamiento, la incomunicación, la inseguridad, la carencia de equipamientos que ostentan las inmensas poblaciones periféricas, se traducirán a futuro en graves fracturas del cuerpo social.

Por otra parte, existe un despilfarro de buenas infraestructuras urbanas sub utilizadas; de localizaciones óptimas casi desocupadas; de equipamiento educacionales y comerciales casi vacíos.

En esta materia está gravemente comprometido el Bien Común. No es el mercado el que puede dar solución a este problema, sino que es el Estado el que debe, por mandato constitucional, promover también en esta área el Bien Común.

Se habla mucho de Remodelación, pero toda acción en esta materia necesita tener su origen e impulso en la Autoridad. La empresa privada no tiene los medios ni las facultades para llevarla a efecto, no obstante que sí puede ser la ejecutora de una política del Estado al resto.

Se necesita, y urgentemente, una Voluntad Política para impulsar la renovación de nuestras ciudades. Muchos países lo han hecho, y con éxito.

El presente Informe tiene un propósito: definir ideas sobre la Remodelación Urbana; aclarar sus procedimientos; demostrar que, no obstante ser compleja, es factible y plenamente viable.

- * Informe elaborado a título personal por el Arquitecto Salvador Valdés Pérez, Presidente de la Comisión de Urbanismo, que cuenta con la aprobación de la Comisión.

1. CONCEPTO DE REMODELACION URBANA.

1.1. Definición:

Construcción nueva, de dimensión renovadora, en sector urbano deteriorado.

1.2. Contenido de la definición.

El concepto incluye 3 nociones, a saber:

a) Construcción nueva.

Esta noción distingue la "Remodelación" de la acción de reciclaje y mejoramiento que se denomina "Rehabilitación".

b) Dimensión renovadora.

Existe "Remodelación" cuando la acción se realiza en una dimensión tal, que modifica sustancialmente el carácter del sector donde se aplica. De allí el concepto de "masa crítica", o sea, una "dimensión mínima" bajo la cual el afecto de modificación del sector no se alcanza. El tamaño de la "masa crítica" depende de muchos factores, que deben ser evaluados para cada caso. Esta noción distingue a la "Remodelación" de otras acciones de construcciones nuevas que, si bien pueden emplazarse en sectores deteriorados, se aplican aisladamente.

c) Sector deteriorado.

El deterioro puede ser físico, social o económico, aunque los tres aspectos están casi siempre presentes y se interaccionan entre sí.

Los deterioros físicos y sociales se explican por su sola enunciación.

El deterioro económico puede referirse a la economía de los propietarios del sector, como también a la economía de la ciudad; este último aspecto se manifiesta generalmente por la sub-utilización -deseconomía- de atributos de ubicación o infraestructura.

2. FASES NECESARIAS PARA PRODUCIR LA REMODELACION.

Se distinguen en general las siguientes, como principales etapas para una remodelación:

2.1. Identificación del sector a remodelar, y evaluación.

Incluye análisis del deterioro, de la infraestructura, del uso actual del suelo, de la densidad, de los precios, de la propiedad, de la masa crítica, etc. En esta fase caben

también consideraciones sobre interés social, y decisiones movidas por voluntad política.

2.2. Definición del mercado objetivo.

Incluye la decisión de carácter comercial y social, del mercado hacia el cual irá dirigida la Remodelación.

Téngase presente que la Remodelación no necesariamente debe orientarse hacia la vivienda; también puede destinarse a comercio, a oficinas, a industrias, o a usos mixtos pre definidos.

2.3. Financiación;

Se distinguirá financiación estatal y financiación privada, y se plantearán sus áreas de acción, y sus respectivas fuentes de recursos.

2.4. Adquisición del suelo.

Puede darse la negociación directa, la negociación respaldada por expropiación, o la simple expropiación.

La adquisición puede tomar forma de compra-venta, aporte, permuta, etc.

2.5. Desocupación.

Dependiendo de la densidad con que esté ocupado el sector, y del nivel socio-económico de los ocupantes, esta fase del proceso puede ser simple o extremadamente compleja.

2.6. Ordenanza y Proyectos.

Por tratarse de construcciones de extensión inusual, es frecuente que el Plan Regulador existente no se adecúe a las mejores soluciones que se planteen. Por ello, conviene que la Ordenanza fije sólo normas generales relativas a vialidad y densidad, y que los proyectos seleccionados pasen a constituir la Ordenanza.

2.7. Licitación de los Terrenos.

Los terrenos adquiridos, unificados y desocupados, deberán licitarse, bajo fórmulas que se explican más adelante.

2.8. Construcción.

Se refiere a la ejecución material de las obras de urbanización y edificación, las cuales, en todos los casos, deberán encargarse a empresas constructoras privadas.

2.9. **Comercialización.**

Consiste en la venta, o alquiler, u otra forma de traspaso del dominio o del uso, de los bienes inmuebles edificados, a sus usuarios finales. En esta etapa es decisiva la "segunda financiación", o sea, los créditos hipotecarios de largo plazo a los adquirentes.

3. **PARTICIPACION DEL ESTADO EN GENERAL.**

Todo proceso de Remodelación urbana, y en todos los países, ha requerido y requiere la participación activa del Estado. Para estos efectos, llamaremos "Estado" a los Ministerios, Municipios y demás instituciones de origen público.

La causa o justificación de que el Estado participe en estas acciones, radica en dos motivos, a saber:

- a) Toda Remodelación bien planteada, está vinculada al Bien Común, cuyo promotor debe ser el Estado. Dicha vinculación se manifiesta por el efecto social que se pretende de la Remodelación, y por los efectos de economía urbana que ella produce.
- b) Varias de las fases que requiere una Remodelación, resultan imposibles de llevar a cabo por la mera acción de los particulares, pues ellas rebasan las facultades y el interés de la empresa privada.

La necesaria participación del Estado debe estudiarse cuidadosamente, para que sin contradecir el principio de subsidiariedad que informa a la economía social de mercado, se logre eficientemente un resultado exitoso.

Para ello, distinguiremos dos tipos de aportes del Estado, aportes en cuanto a procedimientos y aportes económicos. Cada tipo de aporte se analizará siguiendo las Fases ya descritas de una acción típica de Remodelación.

4. **APORTE DEL ESTADO EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO.**

4.1. **Fase identificación del Sector (Ver 2.1.)**

Esta fase debería ser cumplida en su totalidad por el Estado, incluyendo en ella dos tipos de consultas.

- Consultas a cuerpos intermedios de carácter técnico (colegios profesionales, Cámara de la Construcción, etc.)
- Consultas a la comunidad interesada, tales como juntas de vecinos, potenciales futuros usuarios, etc.

Fase definición del mercado (Ver 2.2.)

Esta fase debería ser definida por el Estado en conjunto con los empresarios que potencialmente puedan asumir la responsabilidad comercial de la Remodelación. Así, deberían estar presentes en esta decisión la Asociación de Bancos, la Asociación de Compañías de Seguros, y la Cámara Chilena de la Construcción.

Fase adquisición del suelo. (Ver 2.4.)

En este párrafo analizaremos la adquisición no en su aspecto económico, sino sólo de procedimiento.

Siempre el suelo urbano objeto de una Remodelación, está fraccionado, y sus propietarios son numerosas personas, naturales y jurídicas, no organizadas entre sí.

Los escasos intentos privados por adquirir una cantidad importante de predios colindantes, han desatado siempre una escalada de precios que ha hecho fracasar las gestiones.

De allí que sea necesario recurrir a la expropiación, sea ésta directa, o como respaldo de una acción más sofisticada que presenta más de una alternativa al propietario.

La expropiación es una institución jurídica reconocida por la Constitución, que requiere ley especial. El concepto de "expropiación" no involucra las nociones de injusticia o despojo, aunque es explicable que se lo vincule a éstas a causa de desgraciadas experiencias pasadas. No obstante dichas reminiscencias no deben afectar al análisis de una institución jurídica que es reconocida y reglamentada en todos los países occidentales, incluso el nuestro, y cuyo uso no sólo es necesario sino también muy frecuente.

Por otra parte, la legislación actualmente vigente confiere a los SERVIU facultad de expropiación para adquirir terrenos destinados a construir viviendas. Esta facultad podría emplearse también para la Remodelación, sin perjuicio que los SERVIU, una vez adquiridos los predios, los licitaran a la empresa privada condicionados a la edificación de viviendas.

Para no perder la visión de conjunto, preferimos no extendernos aquí sobre la expropiación y agregamos al final el Anexo N° 1, sobre alternativas de adquisición de terrenos que requerirían la presencia pero no necesariamente la acción de declaratorias de expropiación.

En resumen, el aporte del Estado en cuanto a Procedimiento, es absolutamente necesario para la Fase de adquisición del suelo.

Fase Desocupación (Ver 2.5.)

La desocupación de los terrenos para Remodelación es generalmente conflictiva,

pues el mismo deterioro que da fundamento a la Remodelación, permite que muchos predios estén ocupados por familias de escasos recursos. Esta condición hace difícil que dichas familias financien una mudanza y un nuevo canon de arrendamiento, lo cual agrega un problema social a la gestión.

Este problema debe plantearse desde el inicio de la adquisición de predios por parte del Estado, y deben abrirse dos canales de acción simultánea, a saber:

- a) Notificación judicial de deshaucio o desocupación.
- b) Oferta por parte del SERVIU, del subsidio normal para vivienda sin sujetarse a bonificación por "Remodelación".

Los egresos que signifiquen dichos subsidios, deben ser contabilizados como costo de terrenos, para los efectos que se explicarán en el párrafo 4.6.

En resumen, en la Fase Desocupación el aporte del Estado en cuanto a Procedimiento es absolutamente necesario.

4.5. **Fase Ordenanza y Proyectos** (Ver 2.6.)

Con respecto a los Proyectos, éstos pueden ser contratados por el Estado, seleccionándolos a través de Concursos, o bien hacerlos parte de la fase siguiente, la licitación de los predios.

También puede plantearse una solución intermedia, en el sentido que el Estado, propietario provisional de los predios convoque a un concurso de sólo volumetría y ordenanzas, dejando para la fase licitación el diseño definitivo.

Dependerá del tamaño, ubicación y demás características de cada Remodelación, los procedimientos a seguir.

No obstante lo anterior, sustentamos como lo más conveniente para la ciudad, incluir el diseño arquitectónico en la etapa licitación, dejando libertad para aquel, siempre y cuando la licitación se organice como se señala en el párrafo siguiente.

En resumen, en esta Fase "Ordenanza y Proyecto" también es necesario el aporte del Estado en cuanto a procedimiento.

4.6. **Fase Licitación de Terrenos** (Ver 2.7.)

Suponiendo que el Estado adquirió y desocupó los terrenos, corresponde que encomiende a la empresa privada la responsabilidad comercial de la Remodelación, asumiendo ésta su financiación y sus riesgos, como asimismo el proyecto definitivo y la construcción.

Para lograr lo anterior, deberá el Estado licitar públicamente los predios adquiridos, unificados, y desocupados. La forma de la licitación reviste gran importancia, y sos-

tenemos que las siguientes condiciones son necesarias si se quiere obtener un buen resultado:

- a) Deberá haber precalificación de licitantes en función de capacidad económica y profesional.
- b) Si la superficie de terrenos excede de una cierta cantidad -como lo será casi siempre para cumplir con la masa crítica en una ciudad grande- la licitación deberá dividirse, para dar cabida a más de una empresa. Sugerimos 10.000 M2 como superficie de terreno más allá de la cual deberá fraccionarse la licitación.
- c) El Estado establecerá como fijo, en las Bases, el precio de adjudicación, y las variables serán los Anteproyectos, las Especificaciones y los plazos.

El precio lo fijará el Estado en función de los costos que éste tuvo para su adquisición, desocupación y demás estudios y trámites, debidamente reajustados.

El sistema aquí indicado se fundamenta, por una parte, en que no es función del Estado obtener utilidades en las gestiones de Remodelación, y por otra parte, que dicho sistema es el que mejor conduce a que la Remodelación constituya un positivo aporte para la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

Naturalmente, para calificar el Anteproyecto se elaborarán pautas claras, que formarán parte de las Bases de Licitación. (*).

- d) Será condición exigible para adjudicar los terrenos, que la empresa favorecida garantice la ejecución del proyecto ofrecido.
- e) Finalmente, las Bases de Licitación considerarán que los terrenos se paguen al Estado una vez terminada la construcción, y a medida que se perfeccione la comercialización. Naturalmente, se establecerá un plazo máximo de pago, y las garantías respectivas.

En resumen, en la Fase Licitación de terrenos, también es decisivo el aporte del Estado con respecto al procedimiento.

4.7. **Fase Construcción** (Ver 2.8.)

Habiendo el Estado enagenado los terrenos, la sola función que le cabe en esta Fase es controlar el cumplimiento de los plazos y de las características generales del Anteproyecto aprobado.

4.8. **Fase Comercialización** (Ver 2.9.)

Habiendo asumido la empresa que se adjudicó los terrenos, la totalidad del riesgo y de la financiación de la obra, ella hará la comercialización libremente.

(*) Un sistema similar se empleó, con éxito, en la licitación que hizo SERVIU del predio "Las Cañitas" en Reñaca.

El rol que en esta Fase cabe al Estado se trata en el capítulo siguiente por ser de carácter financiero.

6.

5. APORTES ECONOMICOS POR PARTE DEL ESTADO.

5.1. Aporte Provisorios y aportes definitivos.

En un gestión de Remodelación, el Estado está llamado a hacer dos tipos de aportes económicos: provisorios y definitivos.

Los aportes provisorios ha de recuperarlos en su totalidad, reajustados, mediante la venta en licitación de los terrenos adquiridos, unificados y desocupados.

Los aportes definitivos no son recuperables, y consistirán en una bonificación especial que otorgará el Estado a los adquirentes de viviendas de Remodelación.

Los fundamentos de dicha bonificación especial se expresan en el Anexo N° 2. Baste decir, por el momento, que dicha bonificación permitiría homologar frente al mercado las viviendas de Remodelación y las de la periferia. Estas últimas reciben ya una importante bonificación estatal, que no reciben las de los sectores centrales, lo cual distorsiona el mercado y es uno de los motivos por el cual la empresa privada prefiere producir viviendas sólo en la periferia.

El análisis detallado de esta situación se hace en el Anexo N° 2.

5.2. Aportes Económicos del Estado en cada Fase.

Fases	Aportes Económicos del Estado		Aportes Económicos Privados
	Aportes Provisorios (Recuperables)	Aportes Definitivos (Bonificación)	
Identificación de sector y mercado	●		
Adquisición del suelo	●		
Desocupación	●		
Proyectos	●		●
Licitación terrenos			●
Construcción			●
Comercialización		●	●

6. CONCLUSIONES

La Remodelación Urbana es una gestión compleja, pero factible.

Es una gestión que para nacer y prosperar necesita de un grupo de Autoridades visionarias, a la vez que realistas y eficientes.

Es una gestión de largo plazo, y por ello es urgente iniciarla ahora.

Es una gestión absolutamente necesaria para las grandes ciudades chilenas.

Es una gestión que si se comienza ahora, será agradecida por las generaciones futuras.

Si este informe despierta la inquietud sobre la materia, y encuentra autoridades con Voluntad Política para enfrentar este problema, habrá cumplido ampliamente su objetivo.

Junio 1990

INTERVENCION DE LA SEÑORITA MARIA BERTRAND

Bien, estoy bastante de acuerdo y muy contenta de haber escuchado esta presentación porque me da pie para desarrollar algunas comparaciones con situaciones en las que efectivamente se encontró éxito. Aquí hay mucho llanto (por así decirlo), sobre por qué no resultan las cosas en Santiago Poniente y se mira con ojos muy largos hacia otras situaciones que si demostraron ser bastantes existosas afuera. Y al mirarlas con ojos largos en el fondo se tiende a mirar sólo lo que está en la superficie y un poco los estilos y las formas. Dejando de lado que todo este éxito y estos estilos que pueden ser discutibles o no, son únicamente la punta final, la etapa final de un largo, larguísimo proceso que sigue muy de cerca al que acaba de señalar Salvador. Es un proceso que, a diferencia de lo que aquí se expuso, no tiene una separación tan tajante entre la participación del Estado y la participación del sector público. Hay todo un manejo a nivel de instancias intermedias, de sociedades de economías mixtas, incluso de instancias especializadas para manejar la parte financiera y la parte comercialización de cada una de estas intervenciones. Intervenciones nuevas, que van constantemente reuniendo todo lo que es remodelación con rehabilitación. Las grandes operaciones de remodelación ya casi no existen y en estos momentos hay un proceso complejo de remodelación-rehabilitación.

Un caso bastante conocido y que se cita mucho lo tenemos, por ejemplo, en el sector de Les Halles, que es una operación relativamente pequeña. Son solamente 14½ hectáreas que se empezó a construir de manera visible a partir del año 81. Y sin embargo, todo el proceso mismo sobre lo que iba a ser este perímetro, la cantidad de hectáreas que se iban a incluir en esta intervención empezaron a decidirse a partir del año 70. Y fue un proceso llevado, justamente por esta instancia intermedia en que participa el Estado, lo que es la administración pública y las instancias privadas, incluyendo los inversionistas e incluyendo también a los interesados más directos, que son los habitantes. Este proceso empezó el año 70 y es un proceso que ha tenido objetivos sumamente precisos. Se trataba de revitalizar una zona en decadencia dentro de una ciudad compleja, por lo tanto fue una operación de urbanismo cuyas consecuencias visibles fueron de tipo arquitectónico.

Este proceso fue lo suficientemente estable, lo suficientemente lógico como, por una parte, resistir todos los cambios políticos. pasaron sucesivos Gobiernos y el proceso siguió idéntico sin tener ningún trastorno, ni tropiezo, ningún paro en su realización. Fue lo suficientemente estable como para que el financiamiento nunca tuviera fallas y no hubiera déficit fuera de lo calculado desde el inicio, es decir, desde los años 70. Lo suficientemente coherente y bien comprendido, tanto por la instancia pública como por la instancia privada, como para controlar la especulación y evitar una segregación o una expulsión social demasiado violenta en el sector, a la vez que lo rehabilitaban. Y todas las decisiones de lo que se ve aquí en la superficie responden a qué, a un largo trabajo en que las diferentes instancias que hacen la ciudad y prioritariamente todo lo que compete a las infraestructuras, realizaron un trabajo sumamente complejo, organizando las líneas del metro, es decir, el paso (en este caso) de lo que va a ser un flujo de un millón de personas al día. Esta gran circulación que tenía que organizarse en subsuelo. Entonces hay aquí un promedio construido de 4 mts.² en relación a cada metro² de superficie. Pero de esos 4 mts.² construidos a partir del año 81, cuando ya se generó una base financiera, y administrativa en la que participan tanto sector público como sector privado, la mayoría está "enterrado" bajo suelo. Hay una colaboración sumamente estrecha que al existir desde el principio involucra tanto al sector público como al privado (permite calcular cuáles son sus ganancias, permite determinar cuáles son los márgenes de comercialización reales que pueden tener al final) y no crea situaciones en que el Estado equipa ciertos terrenos y después ya nadie se interesa en ocuparlos. Desde el principio se debería partir con una solución de colaboración. El éxito comercial de esta operación es de todos conocido. Incluso el éxito ha sido más de lo

esperado y se habla de que ha creado un foco de expulsión social de los primeros ocupantes que eran efectivamente bastante desprotegidos desde el punto de vista económico.

Ahora, indudablemente, esta fue una operación compleja en la que las diferentes instancias del Estado, Ministerio de la Cultura, Ministerio de Educación etc. equiparon un sector y generaron una base de equipamientos lo suficientemente atractiva como para que la vivienda que en él se organizara, que va desde la vivienda social hasta la vivienda de lujo, tuviera atractivo para venderse rápidamente. Su comercialización entonces nunca generó problemas. En estos momentos es uno de los sectores más activos y más vivos de la ciudad. Incluso demasiado atractivo al punto de generar ciertos focos de delincuencia por exceso de frecuentación del espacio público. Es uno de los efectos perversos de un éxito comercial demasiado fuerte.

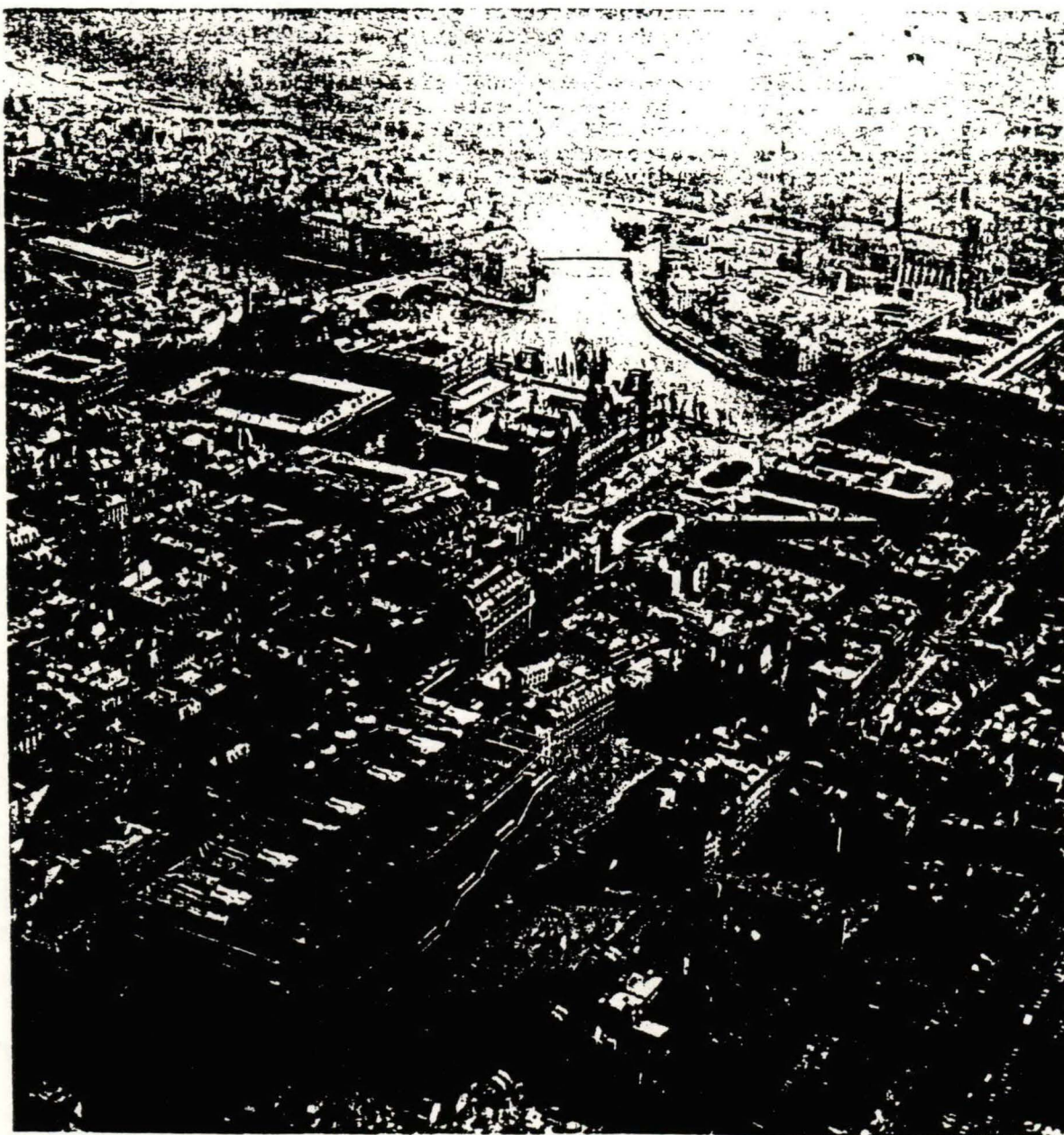
Ahora, este caso yo quisiera compararlo con otra situación bastante distinta en dimensiones y que es la famosa operación de los "Docklands" en Londres. Aunque estamos viviendo una situación política, de tipo gubernamental absolutamente diferente, también el proceso es similar.

En este caso tenemos una gran cantidad de terreno, sobre las mil hectáreas, que estaban realmente en una situación de deterioro, pero muy próximas al centro. En una situación de puerto en decadencia, y en la que se suponía que algo habría que hacer en algún momento como para revitalizarla y aprovechar justamente esta cercanía al centro. Ahora, la Corporación de Desarrollo de esta zona se crea en 1981, y la inversión del Estado a partir de esa fecha va a ser de 200 millones de libras esterlinas. La inversión del sector público a partir de la misma fecha es de 2.200 millones de libras esterlinas. Entonces se puede decir "claro, aquí el sector privado llevó una muy buena parte porque le tocó invertir la mayor parte de toda la transformación de estos sectores que estaban en tan mal estado". Sin embargo, aquí nos estamos quedando un poquito en la superficie, en la imagen. La operación de transformación, preparación, compra dragado y dotación de la infraestructura de los terrenos empezó en los años 70. Y fue una labor sistemática de ir reagrupando predios, de ir transformando los terrenos para que quedaran en situación de llegar a ser utilizados por una Corporación de Desarrollo. Crear antes la Corporación de Desarrollo era un suicidio político, un suicidio económico. Se tenían que dar ciertas condiciones previas. Después de 10 años de intervenciones y de preparaciones de las condiciones mínimas de ocupación de este arreglo por parte del Estado, solamente en ese momento se crea una Corporación de Desarrollo con (por supuesto) el sector privado, el sector público, intervención de los distintos municipios (en este caso son cinco), involucrados en la acción, y a partir de ese momento empieza la inversión propiamente tal, tanto de el Estado y del sector privado. El éxito comercial que ha tenido esta forma de operar con una estrategia financiera de manejo de suelo y de control de la especulación ha sido lo suficientemente rentable como para que por cada libra esterlina invertida, el sector privado haya recuperado 9 libras esterlinas. La comercialización también ha sido suficientemente rápida como para que se le considere un éxito y es uno de los lugares de visita obligados de las personas que en estos momentos van a Europa.

Sin embargo, dentro de estas intervenciones financieras tanto del Estado como del sector público no están contabilizados por ejemplo, el túnel de La Mancha que va a desembocar en este sector y que justamente, va a crear un gran movimiento y un gran atractivo de sus centros comerciales no sólo de viviendas sino que de un programa de urbanismo complejo (sobre mil hectáreas por supuesto). Y algunas de las imágenes que se pueden ver en las láminas siguientes nos demuestran que van también desde las intervenciones sumamente lujosas, sumamente sofisticadas en estos momentos es casi un privilegio tener un departamento y vivir en uno de los paraísos urbanos de Londres) hasta de situaciones de vivienda social. Pero todo esto se inaugura en colaboración con las comunas y con una intervención casi parietaria entre lo que es Estado y lo que es inversión privada. Entonces en este sentido, independiente que el estilo nos guste o no nos guste, que

como diseño urbano sea o no sea positivo, para que se pudiera llegar a esta fase de diseñar, de proponer estilos, formas, colores, etc., han existido quince años de preparación de un marco constitucional lo suficientemente estable como para que resista las distintas presiones gubernamentales, como para que de seguridad al inversionista privado y lo comprometa desde el inicio hasta la fase final de comercialización.

Eso sería lo más importante, y lo último es ver una imagen de un sector de viviendas para ingresos medios. Terrenos entonces que estaban realmente en un estado bastante desastroso. Ahora, puede ser muy discutible la forma como se ha organizado el espacio, pero lo concreto es que se crearon aquí las condiciones que hicieron que esto fuera factible. Y creo que esto es el primer paso para empezar a pensar en operaciones bastante realistas también en Santiago. Como crear ese marco y como crear esa colaboración en que todos nos vemos involucrados para poder enseguida actuar, sea a través de concursos, sea a través de llamados privados.



SOCIEDAD SERVIU-MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO



ALCALDIA SANTIAGO DE CHILE

SANTIAGO, Febrero 20 de 1991

SEÑOR

Estimado Señor:

Santiago sufre una crisis en su desarrollo urbano que se agrava por el déficit habitacional que sufre la población de la Región Metropolitana y de Santiago en particular y el estancamiento por el que atraviesa la iniciativa privada en el campo de la construcción de viviendas. La Municipalidad de Santiago y el SERVIU, han materializado, en conjunto un proyecto de ley para otorgar un impulso decisivo al sector inmobiliario en el espacio central de la capital.

Ese impulso consiste en la creación de estímulos necesarios para un fluido desarrollo privado que posibilite el repoblamiento de la Comuna de Santiago, revirtiendo la actual tendencia que ha significado la pérdida de más de la mitad de su población residencial en los últimos treinta años.

Cabe consignar que nuestra Comuna posee una cobertura completa y eficiente de redes básicas de servicios, con un equipamiento social muy completo y con una dotación de comercio y empleo de alto nivel, lo cual incluso significa que gran número de residentes de comunas periféricas utilicen a diario la infraestructura del centro.

Pese a dichas ventajas objetivas, hay en nuestra Comuna más de noventa hectáreas de sitios eriazos y nuestras estimaciones consideran que las viviendas deterioradas, calificadas como irrecuperables, ocupan otras ciento cincuenta hectáreas. Entonces, existen doscientos cuarenta hectáreas desafortunadamente desaprovechada.

En la actualidad, el sector público carece de facultades legales para intervenir en forma directa en la estimulación de un proceso sostenido de remodelación urbana que implique el repoblamiento del sector central y detenga el crecimiento horizontal de la metrópoli, con la consecuente invasión del suelo agrícola y el aumento de costos por la extensión de las redes de servicios, transporte, educación y salud.



ALCALDIA SANTIAGO DE CHILE

Además, los instrumentos de estímulo tributario y la flexibilización de normas y exigencias legales con que cuenta el sector público no son suficientes para inducir a la iniciativa privada hacia una acción más dinámica en la construcción inmobiliaria.

En consecuencia la Ilustre Municipalidad de Santiago y el SERVIU consideran la necesidad de constituir una sociedad mixta de responsabilidad limitada, cuyo objetivo será la ejecución de proyectos de desarrollo y mejoramiento urbano, la cual requiere de una Ley de Quorum calificado.

Por lo expuesto solicito formalmente a usted el apoyo al presente proyecto de Ley que le adjunto, para que este sea aprobado en breve lapso por el Parlamento y aprovecho la oportunidad para invitarle a una reunión el viernes 8 de Marzo a las 17:00 horas, donde se analizará en profundidad los detalles de esta iniciativa legal.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

JAI ME RAVINET DE LA FUENTE
ALCALDE

JR/mch
c.c.: Archivo

PROYECTO DE LEY

ARTICULO 1°.- Autorízase en los términos de la Ley N° 18.695 a la I. Municipalidad de Santiago para constituir con el Servicio de la Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, una sociedad de responsabilidad limitada, por un plazo de cinco años, para elaborar desarrollar y ejecutar programas de construcción de viviendas económicas y locales, con financiamiento directo o indirecto y destinados con el fin de remodelar los sectores deteriorados de la Comuna de Santiago.

ARTICULO 2°.- Para el cumplimiento de los fines establecidos en el artículo precedente, tanto el Serviu como la I. Municipalidad de Santiago podrán aportar, destinar y adquirir terrenos, llamar a licitaciones públicas, fijando las bases generales y especiales que sean necesarias. Asimismo, podrán celebrar contratos de construcción, asignar y vender las viviendas y locales que se construyan, celebrar contratos de compra venta de mutuo de hipoteca y seguro; recaudar por cuenta propia o delegando en terceros, cuotas del saldo de precio o dividendo, cuanto se les adeudare por estos conceptos y, en general ejecutar los actos y celebrar los contratos necesarios.

ARTICULO 3°.- En la constitución de la sociedad a que se refiere el artículo primero, las Instituciones señaladas podrán efectuar los aportes financieros necesarios para el logro de sus objetivos contemplados en los respectivos presupuestos.

*Promulgado en el Parlamento
a 10 de Mayo de 1960*

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

REMODELACION URBANA EN LA COMUNA DE SANTIAGO

La Cámara Chilena de la Construcción, al igual que la I. Municipalidad de Santiago, considera de suma importancia la remodelación de ciertos sectores de la ciudad de Santiago y desde tiempo atrás ha mostrado su preocupación por la zona de Santiago-Poniente.

Este sector, cuyo deterioro se ha ido produciendo en forma paulatina durante los últimos 30 años, alcanza en la actualidad una superficie de 240 há. que cuentan con la infraestructura vial, sanitaria y equipamiento adecuado a sectores residenciales. Esto significa una clara ventaja por sobre las comunas periféricas en las que en los últimos años se ha producido el crecimiento de la ciudad.

Recientemente la Cámara se ha impuesto de la iniciativa del señor Alcalde de la comuna de Santiago tendiente a la creación de una sociedad de responsabilidad limitada cuyos socios serían el SERVIU Metropolitano y la I. Municipalidad de Santiago. Esta tendría por objeto la elaboración, desarrollo y ejecución de programas de construcción de viviendas económicas y locales, destinados a remodelar los sectores deteriorados de la comuna de Santiago. Para la obtención de dicho objeto social, la sociedad estaría facultada para actuar en todo el ámbito de la gestión inmobiliaria y comercial, desde la adquisición de los terrenos hasta la venta de las viviendas terminadas.

Al respecto, la Cámara Chilena de la Construcción estima oportuno representar su opinión sobre la participación de entes estatales en actividades que puede desarrollar el sector privado de la economía.

La Constitución Política asigna al Estado un rol subsidiario en materia económica. Ello significa que éste sólo debe intervenir en aquellas actividades que a los particulares les resulta imposible abarcar, sea por razones prácticas, financieras, de seguridad u otras. No existiendo estos inconvenientes, corresponde al sector privado la gestión empresarial. La aplicación del principio de subsidiariedad del Estado en materia económica es concordante con el sistema de economía social de mercado que impera en el país y que es propiciado por el Gobierno en ejercicio.

Consecuentemente con lo expuesto, representantes del sector privado han sugerido la participación de la autoridad pública en aquella parte de los planes de remodelación urbana en las que a ellos les es imposible participar: la formación de paños de terrenos suficientemente interesantes como para poder hacer remodelación urbana. Es sabido que para que estos

N

planes sean exitosos, y se logre un efectivo repoblamiento de las zonas deterioradas, es necesario que los sectores a mejorarse constituyan nuevos barrios, de modo que sean atractivos para los futuros habitantes. Para que suceda ello, se requiere formar terrenos grandes en zonas en que la propiedad está muy dividida, cuyos dueños no siempre estarán interesados en vender, o que al conocer las intenciones de mejoramiento, el mercado haga que sus precios sean inaccesibles. En consecuencia, el poder expropiador del Estado se hace indispensable para reunir y sanear las señaladas áreas.

Una vez finalizada esta etapa, los particulares pueden perfectamente competir entre sí ofreciendo proyectos de construcción para llevar a cabo la remodelación en cuestión.

El Estado ya no necesita intervenir, es más, se estima que no debe intervenir ya que su participación puede producir distorsiones en el mercado o injusticias involuntarias en la competencia.

Es por ello que la intervención del Estado debe concluir con la licitación de los terrenos obtenidos a los interesados en ejecutar los programas de remodelación urbana.

Ahora bien, hasta ahora nos hemos referido a "la autoridad", entendiéndolo por ésta a la I. Municipalidad de Santiago y el SERVIU Metropolitano. Ellos, cada uno en su ámbito, tienen las facultades suficientes como para llevar a cabo las adquisiciones de sitios mencionados, sea a través de expropiaciones o compras, sin que se aprecie la necesidad práctica de la creación de una sociedad de derecho privado autónoma.

Sin embargo, comprendemos que el manejo administrativo público puede, en cierta manera, hacer más lento el desarrollo de los planes de la I. Municipalidad de Santiago. Es por ello que no se ve inconveniente en la creación de esta persona jurídica distinta, siempre que ésta tenga como único objeto social la adquisición de los terrenos, su saneamiento y posterior licitación para su uso en remodelación urbana, mediante propuestas públicas y transparentes, dejando al sector privado la ejecución de las obras de construcción y la gestión inmobiliaria.

Para que la remodelación urbana, en el esquema propuesto, tenga éxito, es necesario que vaya acompañada de una serie de medidas anexas que den solución a los problemas que generará la desocupación de los sectores seleccionados, así como deben crearse incentivos al repoblamiento.

En consecuencia, se requerirá, por una parte, considerar la ubicación de los habitantes de la zona, que en su mayoría son arrendatarios de los bienes expropiados por lo que no gozarán de la indemnización correspondiente. Por otro lado, debe contarse con un plan maestro de urbanización, que contemple áreas verdes, redistribución del uso de las calles, iluminación, en fin, todos aquellos aspectos distintos de la habitación que hagan atractiva la calidad de vida en el sector remodelado.

Por último, se requieren también incentivos económicos, tanto para los futuros pobladores, como pueden

ser los subsidios habitacionales a la demanda de vivienda, como para las empresas interesadas en construir, ya que el pago al contado de los terrenos a licitarse puede resultar difícil. Para ello se necesitan facilidades tales como ventas a plazos, con la constitución de las garantías pertinentes, y convenientes tasas de interés.

Estamos ciertos que en este esquema, que pretende refundir el criterio de la autoridad con el del sector privado, podrá lograrse un efectivo avance en la renovación urbana de Santiago, especialmente en la que se refiere a dar inicio a la remodelación de ciertos sectores.

PSB/egl.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

COMITE DE VIVIENDAS E INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL
SECTOR PRIVADO (COVINSEP)

Sesión N° 9 de día lunes 03 de junio de 1991

Asisten los señores: Gustavo Valenzuela C. (Primer Vicepresidente), EMPRESA CONSTRUCTORA HUARTE ANDINA S.A.; Juan Ignacio Silva (Segundo Vicepresidente), DESCO S.A.; Eugenio Velasco (Director CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION); Jaime Alarcón, EMPRESA CONSTRUCTORA ORMUZ LTDA.; Tadashi Asahi, SOCIEDAD CONSULTORA INAGRO LTDA.; Cristián Boetsch, BOETSCH S.A.; Mario Bronfman, CONSTRUCCIONES EMEBE Y CIA. LTDA.; Gustavo Cardemil, SOC. CONSTRUC. EL GOBERNADOR LTDA.; Mario Garcés, CONSTRUCTORA SEL S.A.; Rodrigo Cienfuegos, EMPRESA CONSTRUCTORA VIGIL, FIGUEROA Y CIA. LTDA.; Alberto Collados, CONSTRUCTORA ARQUIN LTDA.; Enrique Costa, COSVAL LTDA.; Gonzalo Falcone, ING. Y CONSTRUCCION ICAFAL LTDA.; Exequiel Glisser, SOCIEDAD CONSTRUCTORA GLISSER, GUILOFF Y CIA. LTDA.; Norman Gøijberg, SBG Y ASOCIADOS CONSULTORES LTDA. ARQUITECTOS; Francisco Gómez, BHIF; Klaus Hepner, CONSTRUCTORA HEPNER Y MUÑOZ LTDA.; Armando Holzapfel, EMPRESA CONSTRUCTORA DELTA S.A.; Gonzalo Irarrázaval, SOC. CONST. DE VIVIENDAS ECONOMICAS DEL CAMPO IRARRAZAVAL LTDA.; Domingo Izquierdo, EMPRESA CONSTRUCTORA FUENZALIDA Y GONZALEZ LTDA.; Alfredo Jalon, SOCIEDAD CONSTRUCTORA FUTURO DFL-DOS S.A.; Alfredo Jara, A.J.F.; Sergio Larraín, LARRAIN PRIETO RISOPATRON S.A.; Philippe Leclerc, EMPRESA CONSTRUCTORA SANTIAGO MARINOVIC LTDA.; Eugenio Leiva, INVICA-PROVICOOP; Fernando Lobos, DIARCOM LTDA.; Ignacio Loeser, DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS AXIS S.A.; Ricardo Margulis, SOCIEDAD INMOBILIARIA MUNVIEC LTDA.; Patricio Mena, EMPRESA CONSTRUCTORA MENA Y OVALLE LTDA.; Sepp Michaeli, S.O.M.; José Molina, CONSTRUCTORA MOLINA MOREL; Gonzalo Mujica, CONSTRUCTORA ARIES LTDA.; Patricio Muñoz, INMOBILIARIA LOS BENEDICTINOS LTDA.; Darío Ovalle, EMPRESA CONSTRUCTORA MENA Y OVALLE LTDA.; Andrés Palomer, EMPRESA CONSTRUCTORA QUEYLEN LTDA.; Luis Pertuzé, INGENIERIA Y CONSTRUCCION ACRO LTDA.; Luis Felipe Prats, CONSTRUCTORA CURACAVI LTDA.; Enrique Quiroga, SOC. CONST. DE VIVIENDAS ECONOMICAS DEL CAMPO IRARRAZAVAL LTDA.; Fernando Rojas, SOCIEDAD CONSTRUCTORA LOS ANDES VIVIENDAS ECONOMICAS LTDA.; Marcos Silva B., EMPRESA CONSTRUCTORA MARCOS SILVA Y CIA. LTDA.; Marcos Silva D., EMPRESA CONSTRUCTORA MARCOS SILVA Y CIA. LTDA.; Patricio Silva, P.S.U.; Orlando Sillano, INMOBILIARIA SIP LTDA.; Jorge Trejo, EMPRESA CONSTRUCTORA ORMUZ LTDA.; Patricio Turner, DESARROLLOS CONSTRUCTIVOS AXIS S.A.; Salvador Valdés, SALVADOR VALDES Y ASOCIADOS ARQ.; Eduardo Waissbluth, SOCIEDAD CONSTRUCTORA SEPCO LTDA.; y las señoras María Francisca Ibáñez, CONSTRUCTORA IBAÑEZ LTDA.; María Teresa Alamos (Secretaria).

Excusan su inasistencia los señores: Andrés Alemany M. (Presidente del Comité), Sergio Almarza, Andrés Amenábar, Fernando Amenábar, Hernando Arriagada, José Martín Blanco, Jorge Bronfman, Carlos Müller, Roberto Busel, Cristián del Sol, Patricio Rodríguez, Arturo Domínguez, David Frías, Osvaldo Fuenzalida, Víctor Gubbins, Santiago Martínez, Otto Kunz, Ramón Lacámara,

Armando Quezada, Sergio Larraín, Fernando Lavanderos, Santiago Marinovic, Gustavo Millán, Gustavo Montero, Ricardo Muñoz, Juan Palma, Eric Bernardo Prenzel, Gregorio Roseblitt, Ricardo Senerman, Jorge Urzúa, Martín Urrutia, Raúl Varela, Sergio Villaseca, Paul Bunger, Daniel Hüttner y Sergio Cuzmar.

1.- SALUDO Y BIENVENIDA

El señor Valenzuela saluda y da la bienvenida a los señores Moisés Barros Torrealba y Luis Musalem, de la Corporación para el Desarrollo de Santiago.

2.- ACTA DE LA SESION ANTERIOR

Debido a que no fue posible repartir el acta previamente se distribuyó en la sesión, dándose un plazo de 4 días para la formulación de observaciones; en caso contrario, se tendrá por aprobada.

3.- EXPOSICION DEL SEÑOR BARROS SOBRE LA CORPORACION PARA EL DESARROLLO DE SANTIAGO

El señor Salvador Valdés hace una breve presentación señalando que dicha Corporación es una entidad de derecho privado sin fines de lucro, fundada en 1985, por iniciativa del ex-Alcalde de Santiago, señor Carlos Bombal. Su objetivo es el desarrollo urbano, económico y social de la comuna de Santiago. Por ser una entidad de derecho privado le facilita un conjunto de acciones que sería muy difícil de enfrentar si se sujetara a todos los trámites de la Ley Municipal.

Actualmente su Director Ejecutivo es don Moisés Barros y, además, actúa en ella el ingeniero señor Luis Musalem. Esta Corporación consta de un Consejo de Administración de 7 miembros y el año pasado el actual Alcalde creó un Consejo Asesor compuesto de 10 personas y dentro del cual han representado a la Cámara los señores Salvador Valdés y Osvaldo Fuenzalida.

Agrega que el señor Barros dará una explicación respecto de uno de los proyectos, cuyo origen se encuentra en la Comisión de Urbanismo de la Cámara, el cual está siendo impulsado con gran entusiasmo por el señor Alcalde, don Jaime Ravinet.

El señor Barros, en primer lugar, agradece la invitación y se remite a la introducción efectuada por don Salvador Valdés, complementando que el objetivo de la Corporación es la recuperación urbana y el repoblamiento de la comuna de Santiago.

Partió con un primer proyecto denominado "Quinientos" que buscaba construir un conjunto residencial de edificios de 3 ó 4 pisos, el cual fracasó por cambio de destino de los terrenos.

Posteriormente, se analizó el deterioro del Centro de Santiago y cómo revertir tal situación. Sobre la

materia se han realizado estudios por la Municipalidad y la Universidad Católica y de ellos surgen cifras que llaman la atención, por ejemplo, que la comuna tenía 91 hectáreas de sitios eriazos, que de una población de 360.000 habitantes bajó a 230.000, y su densidad ha disminuído a 90 habitantes por hectárea.

Por otra parte, la comuna cuenta con una extraordinaria infraestructura y equipamiento. Ello significa un contra sentido, no obstante, es un fenómeno mundialmente conocido en la expansión de las ciudades. Estima el señor Barros una aberración que la ciudad se siga extendiendo, causando todas las dificultades en términos de costo nacional y de los mismos usuarios. Además, se detectó que uno de los grandes problemas de las empresas para adquirir terrenos es la subdivisión de ellos.

Frente a estas situaciones, por instrucciones del señor Alcalde, se elaboró un plan concreto de acción, trabajado en conjunto, con gran participación del señor Valdés. Este plan denominado "Proyecto Concurso Oferta de Terrenos", consiste en que la Corporación actúa como intermediaria entre el dueño de la propiedad y las empresas constructoras, cuya primera etapa está a punto de iniciarse durante el transcurso de la semana.

Se trata de motivar a los dueños de propiedades que las entreguen a la Corporación para su venta. A continuación, ésta conforma paños grandes que sean atractivos para las empresas constructoras o inmobiliarias.

En esta primera etapa se consideró Santiago Poniente porque, según los estudios realizados, es un sector con destino residencial, próximo al centro, con un enmarcamiento adecuado y con cierto patrimonio urbano. Sector que, si bien está deteriorado, no ha tenido un cambio de rol como sucede en el sector sur.

Luego viene una segunda etapa en que, formados los paños grandes de terrenos de a lo menos 2000 a 2500 metros cuadrados, serán ofrecidos a las empresas constructoras para que desarrollen proyectos, con la condición de que ellos se realicen dentro de cierto tiempo y que sólo tengan objetivo residencial. No obstante esta última condición, habrá terrenos con una combinación de residencial y comercial, dependiendo de la ubicación.

Hecha la licitación las empresas constructoras elegirán los predios y se pondrán en contacto con sus propietarios, quienes ya tienen el compromiso de vender. La transacción final se produce entre el propietario y la empresa constructora.

El proyecto que desarrollen debe ser armónico, no se trata de construir torres, sino que edificios de departamentos de 4 ó 5 pisos, que permitan triplicar la población de la comuna.

Como una acción complementaria al proyecto se ha tomado contacto con las empresas de servicios, lográndose avances importantes con CHILECTRA, EMOS, GASCO y Cía. de Teléfonos, de modo que privilegien de alguna forma el hecho de construir donde ellos tienen gran infraestructura, la que en este momento se encuentra mal aprovechada, incluso por ellos mismos.

Por último, el señor Barros explica que la Municipalidad de Santiago concurre con la Corporación en la realización de un proyecto específico, la construcción de 78 viviendas mediante el Sistema de Programa Especial para Trabajadores en el sector de Santiago Poniente. Dicha Corporación recibió de la Municipalidad de Santiago un terreno y los proyectos de arquitectura se entregaron gratuitamente, contándose con la colaboración del Taller Norte. Estas viviendas se venderán en 300 UF. a funcionarios municipales y profesores de la Municipalidad. Tales viviendas no están afectas al mercado por su carácter experimental.

Ante consulta si en el listado de gente dispuesta a vender el terreno estará incorporado el precio, el señor Barros indica que las dos condiciones para el propietario serían fijar un precio mínimo y que sea comercial. Además, por su intervención la Corporación ha fijado un porcentaje mínimo a todos los propietarios de 0,5 y 1%.

El señor Costa consulta sobre constitución de la Sociedad Mixta SERVIU-Municipalidad de Santiago, cuyo proyecto de ley se adjunta a la tabla.

Sobre el particular, el señor Barros reitera que la Corporación no es una Sociedad Mixta, y no puede serlo, toda vez que no tiene fines de lucro. Sin embargo, conoce de esa sociedad mixta, pero no en profundidad.

El señor Pertuzé expresa su satisfacción por la actividad de la Corporación y desea saber con qué instrumentos legales cuenta para su cometido, ejemplo: expropiación.

El señor Barros responde que en este momento la Corporación se encuentra con un marco legal, sin perjuicio de futuras modificaciones. Dentro de este marco no existe la expropiación salvo acuerdo entre el propietario y quien va a expropiar, lo que es válido en los casos de propiedades donde existan problemas de saneamiento de títulos.

Complementa el señor Valdés señalando que el enfoque de la Comisión de Urbanismo, en el caso de Santiago Poniente, se basó en suposiciones tales como:

- a) Existencia de demanda de viviendas, principalmente de nivel medio.
- b) Esta demanda potencial sólo se decidiría a comprar en Santiago Poniente si las viviendas no estuvieran en una zona deteriorada.

Para que exista interés, los edificios de remodelación deben abarcar un área relativamente importante, de 3 ó 4 manzanas, de manera que configure un carácter nuevo al sector de Santiago Poniente. A raíz de ello los terrenos deben ser de 2000 a 2500 metros cuadrados, como mínimo.

La remodelación requiere interés de la empresa privada, la cual debe tener razonables expectativas de venta. Hace un llamado a las empresas inmobiliarias del Comité para que entren en este mercado.

El aludido proyecto no pretende ser la solución a nivel nacional del problema de la renovación urbana, pero se creó este mecanismo mientras no se dicte una legislación ágil que contemple la expropiación entre sus herramientas.

El señor Barros señala, en relación a la altura de los edificios, que no existe limitación y lo dicho al respecto era sólo una opinión, toda vez que si se reúnen 4 ó 6 mil metros puede construirse en mayor altura.

Por su parte, el señor Velasco expresa que el proyecto es interesante y concuerda con el sistema, cuyo resultado dependerá de los precios de los terrenos, en relación con la calidad y ubicación de los mismos, incógnita que se resolverá en el camino.

Al respecto, el señor Barros manifiesta que la intención de la Corporación es, en lo posible, hacer reflexionar al propietario de cuál sería el precio adecuado.

La Municipalidad, como autoridad del Estado, tiene que velar por los espacios públicos con su presupuesto para áreas verdes, iluminación y otros aspectos que favorezcan estos proyectos.

Sobre una consulta de don Patricio Silva, el señor Barros señala que el destino residencial de la comuna de Santiago es de un nivel medio, salvo algunos sectores altos, como el Parque Forestal, por lo que la demanda será de nivel medio de viviendas de 600 a 1200 UF. También se verá la posibilidad de un subsidio especial para reforzar la demanda.

En la segunda etapa se estimulará la actuación con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo e incluso la gestión bancaria, en pro de que las empresas hagan un buen negocio.

Acota el señor Valdés que en la primera etapa se plantea que los propietarios entreguen desocupadas las propiedades, proceso que debe estar a cargo del propietario.

El señor Barros, frente a consulta sobre si la Corporación cuenta con algún tipo de estudio de mercado, responde que existen encuestas realizadas por la Universidad Católica y el mencionado "Proyecto Quinientos", además, opiniones de colegas que han trabajado en la zona. Hay interés de vivir en el sector, principalmente del nivel medio. Este mercado de demanda debe funcionar en la medida que se haga la difusión adecuada.

El señor Klaus Hepner da a conocer su experiencia al construir en la zona, de lo cual se deduce interés en vivir en ella. Solicita al señor Barros que la Municipalidad busque una forma ejecutiva para hacer cumplir las órdenes de demolición.

Al respecto, el señor Barros indica que en las 32 hectáreas de Santiago Poniente están consideradas las órdenes de demolición y han sido motivo de inventario y encuesta como parte de la acción.

Finalmente, el señor Barros solicita un voto de confianza y apoyo para la Corporación.

El señor Valenzuela agradece a los señores Barros y Musalem su presencia en esta reunión, y el valioso intercambio de opiniones.

4.- CUENTA DEL DIRECTORIO

El señor Velasco informa de la reunión de Directorio de día 28 de mayo, cuyos temas más relevantes son:

a) Cuenta del Presidente respecto de la reuniones periódicas que mantienen los Presidente de Ramas en la Confederación de la Producción y del Comercio.

al) Proyecto de Ley de Defensa del Consumidor

La Cámara de Comercio se opone a éste y la Cámara Chilena de la Construcción está también involucrada en el tema, teniendo pendiente un planteamiento oficial al respecto, materia actualmente en estudio por la Comisión de Legislación.

a2) Reunión Mesa Directiva del Partido Demócrata Cristiano con la Confederación

Este partido manifestó su malestar, en el sentido que la Confederación estaba adoptando actitudes de tipo político contrarias al Gobierno. Se les aclaró que la Confederación no tiene ninguna orientación política, lo que es ajeno a la labor gremial.

b) Postura de la Cámara respecto a futuros proyectos de infraestructura

Se destacó que la prensa dio buena cobertura a la Conferencia de prensa realizada el 16 de Mayo, del Presidente de la Cámara, en que propició la ejecución simultánea de las tres obras que más preocupan:

- Línea Cinco del Metro.
- Construcción Aeropuerto Pudahuel
- Saneamiento de las Aguas Servidas

c) Reunión de la Mesa de la Cámara con el Ministro de Obras Públicas

Para analizar el tema de las inversiones en el área. Dicha autoridad se comprometió a dar fuerte impulso a las licitaciones en el segundo semestre del presente año. Hizo entrega a la Cámara del Plan de Propuestas para el rubro Vialidad.

d) Celebración Cuarenta años de la Cámara

El Directorio aprobó cobrar una cuota especial a los socios de la Cámara, equivalente a medio trimestre, para cooperar con los gastos que demandarán los distintos eventos programados.

e) Sociedades Mixtas

Se formó una Comisión especial para analizar el tema a fondo y definir el planteamiento de la Cámara, a fin de hacerlo llegar a las autoridades correspondientes.

5.- COLABORACION DE LOS COMITES CON HOGAR DE MENORES

El señor Valenzuela recuerda lo acordado en la sesión pasada respecto al pago de una cuota de \$ 15.000, suma que se deberá enviar a la Cámara.

6.- CONFERENCIAS RECIENTES

El señor Valenzuela manifiesta que se han realizado las siguientes conferencias:

- a) Conferencia patrocinada por la Universidad Gabriela Mistral, cuyo expositor fue el profesor Robert D. Lagcher, con el tema "Tecnología y Proyectos de Construcción".
- b) Las Conferencias Tecnológicas han sido muy interesantes, especialmente aquellas cuyos temas se refieren a Sistemas Generales de Construcción y la Industrialización de la Construcción, cuyo expositor fue don Andrés Alemany, Presidente del Comité.

7.- CORRESPONDENCIA

- a) Carta de don Blas Bellolio Rodríguez, Gerente General de la Cámara Chilena de la Construcción, de fecha 31 de mayo de 1991, comunicando que el Directorio, en su sesión de fecha 28 de mayo, dio curso a la renuncia indeclinable al cargo de Consejero Nacional presentada por el señor Juan Martínez Machuca.

Además, señala que dicho cargo será ocupado por don Patricio Muñoz Molina, miembro de este Comité, quien estaba en el primer lugar de la lista de espera y cuya proclamación será en el próximo Consejo Nacional, que se realizará en agosto. Se deja constancia de la felicitación del Comité a don Patricio Muñoz.

- b) Carta de don Blas Bellolio Rodríguez con el objeto de concretar la iniciativa acordada en la reunión almuerzo con la Directiva de ACOP, para formar una Comisión.

A dicha Comisión asistirán los representantes de este Comité, señores Andrés Alemany, Germán Molina Armas y Eugenio Velasco.

- c) Comunicación de la Hipotecaria La Construcción S.A., informando que ha determinado ampliar la cobertura de financiamiento para viviendas usadas, quedando éste en el 75%, igual al monto a financiar en caso de viviendas nuevas. Asimismo, indica que se amplió el Departamento de Ventas, contando ahora con agentes en terreno.

Se levanta la sesión.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

COMITE DE VIVIENDAS DEL SECTOR PUBLICO

Sesión N° 08/91 de día martes 04 de junio de 1991

Asisten los señores: Mario Olatte S. (Presidente), M.O.S.; Paul Jacou T. (Segundo Vicepresidente), CONSTRUCTORA COPEVA LTDA.; Jaime Muñoz P. (Past Presidente), CONSTRUCTORA HEPNER Y MUÑOZ LTDA.; Rodrigo Arrigorriaga V., R.A.V.; Mario Bronfman H., CONSTRUCCIONES EMEBE Y CIA. LTDA.; Eugenio Cisternas Z., CONSTRUCTORA BIO-BIO S.A.; Alberto Collados B., CONSTRUCTORA ARQUIN LTDA.; Fernando Cueto D., CONSTRUCTORA CABURGA S.A.; Claudio Gaete E., CONSTRUCTORA MELINKA LTDA.; Rogelio González Y., R.G. Y ASOCIADOS; Domingo Izquierdo U., EMP. CONST. FUENZALIDA Y GONZALEZ LTDA.; Guillermo Larraín V., CONSTRUCTORA CONCRETA S.A.; Philippe Leclerc V., CONSTRUCTORA E INMOB. MARINOVIC LTDA.; Andrés Litvak L., EMP. CONST. LITCO LTDA.; Raúl Llovet G., COOPERATIVA HABITACOOPT LTDA.; Gustavo López O., SOC. DE CONSTRUCCIONES E INGENIERIA S.A. "COINSA"; Daniel Lowener M., D.L.M.; Homero Novoa M., V.E. PROCIN LTDA.; Luis Sáenz M., CONSTRUCTORA TACORA S.A.; Emilio Torrealba M., SOC. CONST. E INMOB. MAGAL LTDA.; Roberto Ugarte U., INCEL LTDA.; Gustavo Schwarzhaupt H. y la señora Loreto Silva R. (Secretaria).

Se excusan los señores: Francisco Posada C., Tomás Aguirre D., Francisco Bascuñán M., Carlos Müller M., Luis Castro S., Jorge Cisternas L., Mario Cuevas M., Cristián Galilea I., Rafael Grez F., Pablo Krause V., Fernando Lathop T., Santiago Marinovic F., Julio Magri R., Raimundo Molina V., Luis Felipe Prats A., Daniel Risopatrón G., Edesio Carrasco F., Sergio Villaseca C. y Paul Bunger T.,

1.- ACTA.

Se aprueba, sin observaciones, el acta de la sesión anterior.

2.- BIENVENIDA INVITADOS.

El señor Mario Olatte da la bienvenida a los señores Moisés Barros y Luis Musalem, Director Ejecutivo de la Corporación de Desarrollo de Santiago y Jefe del Proyecto "Concurso de Oferta de Terreno", respectivamente, quienes han tenido la gentileza de asistir a esta sesión del Comité para conversar sobre los proyectos de remodelación urbana que la mencionada Corporación desea llevar a cabo.

3.- INTERVENCION DEL SEÑOR BARROS.

El señor Barros da inicio a su exposición manifestando que la Corporación para el Desarrollo de Santiago

- 2 -

es una Institución sin fines de lucro, creada en el año 1985, con el objeto de propiciar el desarrollo urbano de la Comuna de Santiago.

Esta Corporación es dirigida por un Comité Ejecutivo, integrado por 7 personas, que representan a la I. Municipalidad de Santiago, a empresas y personas individuales y por un Consejo Directivo, formado por el actual Alcalde, que reúne a distintas Entidades del Sector Privado como la Cámara, a las distintas empresas de servicios y a las Universidades de Chile y Católica.

Informa, además, que la Comuna de Santiago cuenta con 91 hectáreas de sitios eriazos, las que, sumadas a los terrenos con construcciones inocuables o en estado de demolición, dan un total de 200 hectáreas a las que se puede dar un destino residencial.

La Comuna cuenta, también, con infraestructura vial, sanitaria y equipamiento suficiente para atender a un número de población bastante superior al que actualmente habita en ella. Indica que hace 50 años habitaban en la Comuna 750.000 personas, en tanto, actualmente, sólo 50.000.

En consideración a estos antecedentes, la Corporación elaboró un proyecto denominado "Concurso de Oferta de Terreno", en virtud del cual desarrollará una campaña de publicidad y de marketing tendiente a que los dueños de predios los entreguen en mandato a la Corporación, para que ésta, a su vez, forme grandes paños de terrenos y los licite a empresas constructoras.

A continuación, el señor Mario Olatte expresa que la Cámara comparte la opinión de la Corporación en el sentido de que es imprescindible remodelar Santiago y evitar la expansión de la ciudad.

Ello, hasta ahora, no ha sido posible por carecer el sector privado de las herramientas necesarias para adquirir terrenos en esa zona, por lo cual es importante que el Estado desarrolle una acción en tal sentido.

Sin embargo, preocupa la iniciativa del Alcalde de la I. Municipalidad de Santiago de formar una Sociedad Mixta con el SERVIU Metropolitano, para fines de remodelación urbana, dado el objeto social que se atribuye a dicha sociedad, el que permite al Estado incursionar en actividades económicas que no le son propias, con el consiguiente perjuicio para el sistema económico que actualmente se aplica en nuestro país.

Al respecto, el señor Barros manifiesta que la Corporación no operará a través de dicha sociedad, ya que los sitios serán vendidos directamente por los dueños a empresas constructoras.

En todo caso, está en conocimiento que el Alcalde de la I. Municipalidad de Santiago se encuentra llano a acoger las proposiciones que la Cámara pudiere formular para incentivar la participación del sector privado en proyectos de remodelación urbana.

- 3 -

En otro orden de cosas, el señor Jaime Muñoz pregunta si dentro de la labor de coordinación que realizará la Corporación se contempla la de definir los proyectos que se emplazarán en los terrenos a licitar.

A ello contesta el señor Barros señalando que corresponderá a la respectiva empresa determinar el proyecto a realizar. En todo caso, dado al valor de los terrenos, se estima que sólo es posible desarrollar en ese Sector proyectos de viviendas de nivel medio, cuyo valor fluctúe entre 600 y 1200 UF.

Indica, además, que la Corporación estima óptimo que se construyan edificios de 4 ó 5 pisos para aumentar la densidad de la zona, lo cual, sin embargo, tampoco es un factor que se considerará en la licitación.

Por otra parte, el señor Jaime Muñoz manifiesta su preocupación por los llamados a licitación para la construcción de dos Villas en la zona, Esperanza y Andalucía, por cuanto ellas contemplan la construcción de viviendas por 300 UF., cuyo valor de mercado supera las 600 UF.

Ello produce serias distorsiones en el mercado y constituye una competencia desleal para las empresas que desde hace bastante tiempo han intentado desarrollar proyectos de remodelación en el sector poniente de Santiago.

El señor Barros manifiesta al respecto que la Villa Esperanza constituye un proyecto piloto destinado a incentivar la construcción de viviendas medias en ese sector.

El valor de estas viviendas es bajo debido a que tanto el proyecto como los terrenos fueron adquiridos sin costo alguno por la Corporación. Además, se celebró un convenio con el Banco del Estado para que se otorgue a los adquirentes de las viviendas, sólo funcionarios de la Municipalidad, un crédito adicional de 100 UF.

Por otra parte, el señor Luis Musalem, junto con manifestar el reconocimiento de la Corporación por la labor que han realizado las Empresas Constructoras Hepner y Muñoz y Bío-Bío, indica que el proyecto desarrollado por la Corporación en ningún caso constituye una competencia para la empresa privada puesto que estas viviendas no se venden en el mercado abierto, sino que serán asignadas a funcionarios de la Municipalidad. Además, expresa que no existe la idea de repetir una experiencia de esta naturaleza.

En relación a la Villa Andalucía, manifiesta que ella fue construida con fondos proporcionados por Andalucía, por lo cual tampoco representa una experiencia que pueda repetirse.

Con respecto a las Sociedades Mixtas señala que ellas sólo tienen por objeto abarcar aquellas áreas en que el sector privado no puede o no se interesa en participar.

Es así como la Sociedad SERVIU Metropolitano-Centro Urbano de Asistencia Técnica Ltda., se constituyó para dar solución al problema de los allegados en la Comuna de Peñalolén.

Por otra parte, señala que en Chile han habido sólo dos experiencias de remodelación urbana, la de la calle República y la de las Torres de San Borja, ambas llevadas a cabo por el Estado. Asimismo, en el extranjero siempre participa el Estado en este tipo de proyectos.

Sin perjuicio de lo anterior, actualmente en Chile la idea es que la remodelación se realice por empresas del sector privado, participando el Estado sólo cuando ello sea estrictamente necesario.

Finalmente, el señor Barros informa que la Corporación se ha podido percatar que construir en Santiago, desde el punto de vista de los servicios, es lo mismo que construir en la periferia. Por ello, han tomado contacto con las distintas empresas prestadoras de servicios para buscar la manera de otorgar mayores facilidades a las empresas que construyan en el sector.

A continuación, el señor Jaime Muñoz manifiesta las siguientes objeciones en relación al proyecto "Villa Esperanza":

- a) Beneficiar sólo a los funcionarios de la I. Municipalidad de Santiago con la entrega de viviendas a un valor inferior al de su precio de mercado, representa una situación de injusticia con respecto a los funcionarios de las otras municipalidades.
- b) El otorgamiento de un crédito adicional a los adquirentes de tales viviendas por el Banco del Estado, puede provocar graves distorsiones en los Programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- c) Resulta imposible para el sector privado responder a las expectativas de precio y producto creadas por la construcción de esta villa, lo cual puede conducir a la conclusión equívoca de que éste no tiene la capacidad necesaria para desarrollar proyectos de esta naturaleza.

El señor Barros señala que la Corporación comparte esta última apreciación y, por lo mismo, ha decidido no desarrollar más proyectos de este tipo y restringir su actividad sólo a la creación de incentivos para el sector privado.

A su vez, el señor Claudio Gaete manifiesta su preocupación por las falsas expectativas que estos programas pilotos puedan crear en la ciudadanía en cuanto a la forma de acceder a la vivienda, destruyéndose, de este modo, la actual política habitacional.

Además, señala que, a su juicio, si el Estado tiene recursos disponibles debería contribuir a la remodelación urbana a través del mejoramiento de los entornos de las áreas que se desea remodelar.

Sobre este último punto, el señor Barros informa que se contempla la celebración de convenios con la Municipalidad, a fin de que ésta invierta parte de su presupuesto en el mejoramiento de entornos y en la creación de áreas verdes.

El señor Alberto Collados expresa que, en su opinión, el Estado debe contribuir a la remodelación urbana aportando sólo su capacidad de gestión para la adquisición de terrenos y saneamiento de títulos, y otorgando subsidios directos a las personas que adquieren viviendas en estas zonas, en consideración al riesgo que asumen en beneficio de la comunidad toda.

Consultado el señor Barros sobre la forma en que se solucionará el problema de títulos que existe en el sector poniente de Santiago, éste expresa que de acuerdo a los antecedentes con que cuenta la Corporación, dicho problema no reviste tanta gravedad. En todo caso, existe un mecanismo para el saneamiento de títulos, que se utilizará.

Finalmente, el señor Mario Olatte agradece la visita de los señores Barros y Musalem.

4.- SOCIEDADES MIXTAS.

El señor Olatte informa que la Mesa Directiva de la Cámara ha solicitado a este Comité manifieste su opinión en relación al anteproyecto de ley para la creación de una Sociedad Mixta entre el SERVIU Metropolitano y la I. Municipalidad de Santiago, la cual tendría por objeto la elaboración, desarrollo y ejecución de programas de construcción de viviendas económicas y locales, destinados a remodelar los sectores deteriorados de la Comuna de Santiago.

Al respecto, el señor Alberto Collados manifiesta que felizmente la constitución de este tipo de sociedades requiere de una ley de quórum calificado, puesto que ellas envuelven un principio de estatismo contrario al sistema de libre mercado y a las tendencias mundiales.

El señor Jaime Muñoz señala que tal vez sería recomendable proponer que se acote la acción de estas sociedades a aquellas materias que se estiman necesarias para incentivar la participación del sector privado en proyectos de renovación urbana.

Al respecto, el señor Collados manifiesta que el SERVIU cuenta con facultades para vender terrenos, por lo cual es innecesaria la existencia de dicha sociedad.

El señor Muñoz expresa que puede resultar perjudicial la existencia de estas sociedades para el mercado de terrenos puesto que el SERVIU, por la vía del endeudamiento, puede adquirir un gran número de ellos produciéndose graves distorsiones en el mercado.

Finalmente, se acuerda:

1. Manifestar el rechazo del Comité a la formación de la referida sociedad.
2. Recomendar la dictación de una normativa que incentive la participación del sector privado en proyectos de renovación urbana.

5.- CORRESPONDENCIA.

- a) Carta del señor Blas Bellolio R., en la que informa que al haber pasado a tener la calidad de Consejero Nacional Permanente, el señor José Antonio Guzmán, y por haber sido elegido en su oportunidad, en elección directa por este Comité, le corresponde al mismo designar a su reemplazante por el plazo que falta para completar el período por el cual el señor Guzmán fue electo, esto es, hasta agosto de 1992.

Se nominan para ocupar este cargo a los señores Andrés Litvak y Gustavo Schwarzhaupt.

La elección se llevará a cabo en la próxima sesión del Comité, pudiendo nominarse otros candidatos antes de esa fecha.

- b) Carta del señor Víctor Manuel Jarpa, Presidente de la Comisión de Infraestructura Sanitaria, en la que solicita al Comité designe un segundo representante ante dicha Comisión. Se nombra al señor Domingo Izquierdo.
- c) Carta del señor Gustavo Schwarzhaupt en la que informa que, a partir del 1° de junio, deja de pertenecer a la Empresa Constructora TECSA S.A., y que continuará participando en el Comité, por algún tiempo, en representación de la Corporación Habitacional de la C.CH.C.
- d) Copia del Oficio N° 4566 de la Directora del SERVIU Metropolitano, en el que se informa que los estudios correspondientes al anteproyecto modificadorio del D.S. 331/75, se realizarán por intermedio de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.
- e) Copia de la carta enviada al Presidente de la Cámara por el Comando de Ingenieros del Ejército, en la que se invita a los socios de la Cámara a participar en el proceso de actualización de antecedentes para el Registro General de Contratistas de las FF.AA.-Ejército de Chile.
- f) Carta del Presidente de la Comisión de Infraestructura Sanitaria, señor Víctor Manuel Jarpa, a la que adjunta información relativa a los proyectos de inversión de EMOS S.A., programados para el período 1991-1994.
- g) Carta del señor Isidoro Latt, en la que invita a asistir a la Quinta Conferencia Tecnológica, a realizarse el miércoles 5 de junio, en la que el expositor Ingeniero señor Jungi Ogawa desarrollará el tema "Diseño de Edificación Antisísmica".
- h) Carta del señor Isidoro Latt, a la que adjunta fotocopia de Oficio Ord. N° 101/91 de la Embajada de Chile en Bélgica, a través del cual se publicita un sistema belga de construcción en ladrillos que desarrolló la firma SEBAT S.C., la que desea contactarse con empresas del rubro en Chile, con el objeto de introducir su sistema en nuestro país.

d) Celebración de los 40 años de la Cámara: Se aprobó el pago de una cuota de carácter obligatorio, equivalente a la que paga cada socio en medio trimestre, para contribuir a los gastos de la celebración.

El señor Collados, también, informa que en la sesión extraordinaria de Directorio, que tuvo lugar el día de hoy, se analizó el tema "Sociedades Mixtas".

8.- COMISION DE ESTUDIO D.S. 235.

El señor Olatte informa que ella ha estado sesionando a través de sus 2 Subcomisiones, y que ya existe acuerdo en cuanto a los aspectos del citado Decreto Supremo que es necesario reglamentar.

9.- DECLARACION DEL GERENTE GENERAL, SEÑOR BLAS BELLOLIO R., EN RELACION A LAS OPINIONES EMITIDAS POR LA UDI SOBRE LA GESTION DEL MINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

El señor Olatte solicita la opinión del Comité sobre esta declaración formulada en nombre de la Institución, a la cual da lectura.

Los miembros del Comité comentan que es inadecuado e improcedente que cualquier fracción política, entidad o persona se pronuncie en tales términos sobre la persona del Ministro, cuya calificación sólo compete al Presidente de la República.

Por otra parte, manifiestan que, no obstante las apreciaciones divergentes que existen con el señor Ministro sobre algunas materias, no cabe sostener que la política habitacional seguida por esa Secretaría de Estado ha sufrido modificaciones substanciales en relación a las anteriores.

Asimismo, los miembros destacan la disposición del señor Ministro a escuchar y solucionar muchos de los problemas planteados por el Comité, entre los que citan el del pago de préstamos a corto plazo otorgados para los programas extraordinarios, el año pasado.

Finalmente, expresan que cualquier problema administrativo o de otra índole que exista con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo es conveniente plantearlo directamente al titular de esa Cartera y no utilizar los medios de prensa para ello, dado que esa vía puede dar lugar a malas interpretaciones.

Se acuerda ratificar y apoyar la declaración emitida sobre el particular por el señor Blas Bellolio, en todos sus términos.

10.- REPARACION DE HOGAR DE MENORES.

El señor Muñoz, junto con informar que hasta la fecha sólo se ha reparado el techo del hogar, insta a los miembros del Comité a enviar, a la brevedad, su aporte.

11.- NUEVO MIEMBRO.

El señor Olatte da la bienvenida al Comité al señor Rogelio González, quien, a partir de esta fecha, se incorpora al Comité en la calidad de socio-persona.

Se levanta la sesión a las 20:30 horas.

LSR/drs.



07235

338.8
C172
CA



Cámara Chilena de la Construcción

Autorización

Sociedades mixtas en

TÍTULO General

FECHA	NOMBRE	FIRMA
31-08-00	Camen Paz Contr	

338.8
C172
CA



Autor.: CChC

Título: Sociedades mixtas en...

Nº top.: 07235