

## MODIFICA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

### RESUMEN EJECUTIVO



Con fecha 10 de abril de 2008 se publicó en el Diario Oficial el Decreto N° 51 que modifica diversos cuerpos legales en materia de vivienda y urbanismo. En consecuencia, se modifica el Decreto N° 174, de 2005, Reglamento del Programa de Fondo Solidario de Vivienda, Decreto N° 255, de 2006, Reglamento del Programa de Protección del Patrimonio Familiar; Decreto N° 145, de 2007, nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional Rural; Decreto Supremo N° 40, de 1975; Ley N° 16.391, en especial lo dispuesto en su artículo 21 inciso cuarto, todos de vivienda y urbanismo.

Este Decreto modifica una serie de disposiciones que entrega facultades a las SEREMIS, atribuciones que antes estaban radicadas en el MINVU.

Con esto se entrega una herramienta para que la ejecución de los proyectos que se describen a continuación puedan gestionarse a nivel local, lo cual genera una descentralización de las decisiones que, estando en el poder central, son de aquellas que se deben considerar en cada región, participando el Ministerio como un ente controlador y regulador de las políticas de vivienda, fiscalizando que efectivamente estas facultades se cumplan.

Por otro lado, se uniforman criterios respecto del pago de honorarios a las EGIS y a los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica en donde se establece un concepto de cobros en general y aquel que deberá entenderse por cobros indebidos, norma que será común para estas instituciones en cada una de las regulaciones en esta materia como se analizará.

Los anteriores cambios a nuestro entender están bien orientados, ya que contribuyen a la transparencia de los procesos.

## ANÁLISIS GENERAL

A continuación revisaremos los cambios que incorporó el D.S. Nº 51 en cada uno de los cuerpos legales citados anteriormente, para lo cual hemos agrupado las modificaciones por materias.

### I. Partes del Convenio Marco

Hasta antes de la dictación de este Decreto Nº 51, los Reglamentos de Programa Fondo Solidario, Programa de Protección del Patrimonio Familiar, Sistema de Subsidio Habitacional Rural y el Sistema de Subsidio Habitacional establecían la obligación de celebrar, en forma previa, un convenio marco entre las EGIS o el Prestador de Servicios de Asistencia Técnica con el MINVU.

Con la modificación planteada, este Convenio Marco ahora se firmará entre aquellas EGIS que presenten proyectos de Construcción o Proyectos de Adquisición de Viviendas Construidas, o bien, entre los Prestadores de Servicios de Asistencia técnica que presenten Programas de Protección del Patrimonio Familiar y la SEREMI respectiva.

En este Convenio, al igual que antes de la modificación propuesta, se establecen las acciones, condiciones, compromisos y obligaciones que asumen tanto las EGIS como los prestadores, según sea el caso, para la reparación, desarrollo y ejecución de los proyectos y de cualquier otra estipulación que se estime conveniente a los intereses de las partes.<sup>1</sup>

### II. Honorarios para EGIS y Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica

Se incorpora una nueva disposición unificando los criterios que deben considerarse en esta materia tanto para las EGIS como para los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica en cada uno de los programas de vivienda que se identifican.

Así, se modifican tres textos legales que tratan esta materia estipulando una regla general común para todos, la cual será aplicable para el Fondo Solidario de Vivienda, Programa de Protección del Patrimonio Familiar y para el Sistema de Subsidio Habitacional Rural.

Esta modificación contempla una *obligación para el SERVIU, el cual deberá pagar tanto a las EGIS como a los Prestadores antes indicados, según sea el caso, honorarios respecto de las actividades, trámites y gestiones que le corresponde realizar en cada uno de los programas en los cuales presenten proyectos.*

<sup>1</sup> En virtud de lo anterior se modifica el inciso segundo del artículo 26, se reemplaza el artículo 43 y se sustituye el penúltimo apartado del inciso segundo del artículo 52 y el penúltimo apartado del inciso tercero del artículo 54 del D.S. Nº 174 (V. Y U.), de 2005, artículo 32 bis del D.S. Nº 255 (V. Y U.), de 2006 y número 6 de la letra g) del artículo 1 e inciso primero de la letra h) del artículo 1º del D.S. Nº 40 (V. Y U.), de 2004, que en resumen cambia al sujeto del suscriptor del Minvu por la Seremi.

Estos honorarios, tal como se indicaba en las disposiciones anteriores de los Reglamentos, serán los señalados en la resolución N° 533 (V. Y U.), de 1997.

A su vez, se establece como *limitación general la imposibilidad de cobro alguno* por parte de cualquiera de estas dos entidades *a los postulantes por dichos conceptos* (actividades, trámites y gestiones), *salvo que se trate de provisiones de fondo a rendir para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto*. En estos casos, al formular cualquiera de estas dos entidades el cobro de sus honorarios frente al SERVIU, estas últimas deberán rendir cuenta documentada a los postulantes de la utilización de estos fondos y acompañar copia de esta rendición.

Con todo, la rendición deberá estar aprobada por los postulantes o los representantes legales del Comité en su caso.<sup>2</sup>

En consecuencia, tenemos una norma uniforme para tres cuerpos legales distintos que establece un sistema de pago de honorarios a cargo del SERVIU y una restricción respecto de la formulación de cobros por cualquier otro tipo que no sea el de los señalados en cada uno de los reglamentos antes indicados. No obstante lo anterior, se establece excepción a esta regla, la cual está sumamente restringida, toda vez que se refiere solamente a aquellas provisiones de fondos para financiar el pago de derechos y aranceles que no estén considerados en el financiamiento del proyecto y en caso alguno podrán establecerse cobros por otros conceptos.

### III. Efectos de la entrada en vigencia de estas disposiciones

Sobre el particular, y a diferencia de lo que ocurre con las modificaciones planteadas anteriormente en donde existe un criterio uniforme para los cuerpos legales antes indicados, en este caso el Decreto N° 51 distingue una vigencia particular para cada uno de los distintos textos modificados.

En virtud de lo anterior, podemos identificar distintos escenarios de puesta en marcha de las modificaciones propuestas por este decreto, dependiendo del Reglamento de que se trate:

- Reglamento Programa Fondo Solidario de Vivienda, Decreto Supremo N° 174, (V. Y U.), 2005: Respecto de la exigencia que obliga a las EGIS a suscribir previamente Convenio con la SEREMI respectiva para participar en este programa sólo será exigible para el ingreso de nuevos proyectos al Banco de Proyectos *a partir de la fecha de publicación del presente decreto*. No obstante lo anterior, este requisito será exigible a las EGIS que a esa fecha tengan vigente convenio suscrito

<sup>2</sup> Reemplaza el artículo 43 del D.S. N° 174 (V. y U.), de 2005, artículo 32 bis del D.S. N° 255 (V. Y U.), de 2006 e inciso segundo del artículo 9 del D.S. N° 145 (V. y U.), de 2007.

con el MINVU para operar en este programa, sólo una vez transcurrido 60 días desde la fecha de publicación del presente decreto, esto es a partir del día 10 de junio del presente año.

- Reglamenta Programa de Protección del Patrimonio Familiar, D.S. N° 255 (V. y U.), 2006. D.O. 25.01 y Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional Rural, D.S. N° 145, (V. y U.), de 2007: Establecen que el requisito que exige a los Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica suscribir previamente convenio con la SEREMI respectiva para participar en cada uno de estos programas, según corresponda, sólo será exigible a partir del 1 de agosto de 2008.
- Nuevo Reglamento del Sistema de Subsidio Habitacional, D.S. N° 40 de 2004: Tratándose de proyectos habitacionales de integración social y de la modalidad de adquisición de viviendas construidas el requisito que exige a las EGIS el deber de suscribir previamente Convenio con la SEREMI respectiva, será exigible, al igual que en el primer punto de este número, para el ingreso de nuevos proyectos al Banco de Proyectos a partir de la fecha de publicación del presente decreto. No obstante lo anterior, este requisito será exigible a las EGIS que a esa fecha tengan vigente convenio suscrito con el MINVU para operar en este programa, sólo una vez transcurrido 60 días desde la fecha de publicación del presente decreto, esto es, a partir del día 10 de junio del presente año.

### CONCLUSIÓN

Los anteriores cambios a nuestro entender están bien orientados, ya que contribuyen a la transparencia de los procesos.