

Minuta para la Reunión de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado con Relatora Especial de la ONU sobre una vivienda adecuada, Sra. Leilani Farha.

Santiago, 21 de abril de 2017

1. **Temas posibles de abordar** (Remitidos a la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado)
 - a. Legislación vigente (nueva o modificada) que considere los derechos en relación a una vivienda adecuada, y la inclusión en la planificación urbana
 - b. Mecanismos de regulación y rendición de cuentas a disposición del Senado en relación con las políticas y programas nacionales o sub nacionales.
 - c. Medidas y mecanismos para abordar la segregación.
 - d. Regulación de actores privados (por ejemplo, promotores inmobiliarios) en relación con el financiamiento habitacional.

2. **Aspecto que componen el derecho a la vivienda¹:**
 - a. **Seguridad jurídica de la tenencia**, no implica propiedad, sino que su fin es “asegurar que todas las personas independientes del título que tengan sobre la vivienda, gocen de una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas”².
 - b. **Disponibilidad de servicios materiales e infraestructura**. La vivienda debe contener los servicios necesarios para asegurar la salud, seguridad, comodidad y nutrición de sus habitantes.
 - c. **Gastos soportables**, referido a que los cargos de la vivienda y su utilización no implique el logro y satisfacción de otras necesidades básicas.
 - d. **Habitabilidad**, la vivienda debe las condiciones adecuadas de construcción, materialidad, y calidad para proteger de las condiciones ambientales, amenazas a la salud y otros riesgos.
 - e. **Accesibilidad de la vivienda**, en relación a que todas las personas puedan acceder a distintos mecanismos que les permitan optar a una vivienda, por ejemplo eliminando barreras económicas.
 - f. **Lugar**. La vivienda debe asegurar el acceso a equipamiento servicios y oportunidades como empleo, centros de salud, escuelas, transporte público, etc.
 - g. **Adecuación cultural**, la forma, materialidad y funcionalidad de la vivienda deben reflejar la identidad cultural y la diversidad de quienes la habitan.

¹ Comité DESC. Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada. Disponible en <http://www.acnur.org/t3/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf?view=1> (Abril 2017)

² Ídem.

3. Proyectos en estudio en la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado.

En relación con la legislación en tramitación en la Comisión se destacan tres proyectos en discusión que dicen relación con los temas de preocupación señalados:

Boletín	Nombre	Principales aspectos
N° 9706-14	Proyecto de ley que modifica el Código Civil, con el objeto de declarar inembargables las viviendas adquiridas con subsidios del Estado que tengan un avalúo fiscal no superior a 520 unidades de fomento.	<ul style="list-style-type: none"> • El proyecto busca asegurar que el bien raíz principal de una familia, y su lugar de residencia, que cumpla con las condiciones específicas relativas a la tipología, valoración de la vivienda y financiamiento mediante subsidio habitacional, sean inembargable. Solo se exceptuarían los juicios ejecutoriados relativos al pago de alimentos, ni respecto del crédito de la propia vivienda. • Por una parte, se busca asegurar la acción del Estado, de manera que se asegure el derecho a la vivienda y no se transforme en un bien de consumo. • Se distingue la vivienda familiar y permanente de aquellas cuyo objetivo es la renta. • De manera tangencial, el proyecto interviene en el mercado hipotecario, limitando la transacción de determinadas tipologías de viviendas como garantía para créditos no hipotecarios.
N° 10930-07	Fija las normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos en lo relativo a las condiciones que deben reunir los inmuebles destinados al arrendamiento o subarrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Los fenómenos de migración de los grandes centros poblados ha promovido el desarrollo de un mercado de arrendamiento, pero no existe una normativa que señale las condiciones que deben cumplir los inmuebles para cumplir esta función, presentándose casos de hacinamiento, e incumplimiento de condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y estabilidad. • Se establecen exigencias para los arrendadores que garanticen no solo el cumplimiento inicial de las adecuadas condiciones, sino durante el desarrollo del contrato. • Para garantizar el cumplimiento se establece un sistema de multas variables entre 3 a 100 UTM. • Se busca garantizar las condiciones de las viviendas en el mercado de arrendamiento, a fin de prohibir situaciones de viviendas o parte de ellas en arriendos de alto costo, y muy malas condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad.
N° 11156-14	Integración urbana e incentivos urbanísticos	<ul style="list-style-type: none"> • El proyecto propone dos puntos principales: primero que las viviendas sociales producidas como resultados de la aplicación de incentivos urbanos deban ser identificadas, mantener su

Boletín	Nombre	Principales aspectos
		<p>condición de viviendas sociales y solo puedan ser adquiridas por personas que cumplan los requisitos para acceder a ellas a través del subsidio habitacional o los programas que los reemplacen; y segundo establece la compatibilidad de los incentivos y/o condiciones urbanas que ofrecen los Instrumentos de Planificación Comunal con la vigencia de la Ley N° 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por un parte, el proyecto pretende que aquellas viviendas que sean provistas como viviendas sociales mantengan esa condición y no se transformen en un patrimonio económico para un determinado beneficiario. Con esta medida se promueve la integración social y se limita el mercado habitacional al ofrecer viviendas con otros parámetros. • Tanto la Ley N° 20.958 como algunos instrumentos de planificación comunal han colocado incentivos que buscar promover el desarrollo de proyectos urbanos que promuevan la integración social, desde esta perspectiva era importante aclarar esto a fin de evitar la limitación de su aplicación por interpretaciones en contrario.

Fuente: Elaboración propia en base a los Boletines señalados.

4. Otras materias abordadas en la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado.

En los proyectos aprobados por el Congreso Nacional, y en los que ha participado la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado cabe señalar lo siguiente:

- a. Ha trabajado en distintas leyes de regularización de las condiciones urbanas y de edificación de las viviendas así como en la regularización y certeza de la tenencia.
- b. Aprobó recientemente la Ley N° 20.958 de aportes al espacio público, que contempla mecanismos para mejorar las condiciones urbanas y la calidad de los espacios públicos y la conectividad urbana.
- c. El Senado en su conjunto y durante la tramitación de la Ley de Presupuesto es informado respecto del funcionamiento de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre los cuales se revisa la ejecución de los programas habitacionales.