

DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO
DIVISIÓN JURÍDICA
PCL/PMS/IMM/pmsw

**TEXTO DEL D.S. N° 18, DE 2017, QUE APRUEBA EL
REGLAMENTO DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE CONJUNTOS
HABITACIONALES DE VIVIENDAS SOCIALES
DIARIO OFICIAL DE 23 DE MARZO DE 2018**

I. MODIFICACIONES:

No hay.

II. CONTENIDO:

MATERIA	ARTICULADO
I. Objeto del Programa	Artículo 1°
II. Definiciones	Artículo 2°
III. Postulación y Selección	Artículos 3° al 8°
IV. Fases del Programa	Artículos 9° al 14°
V. Financiamiento	Artículo 15°
VI. Disposiciones Generales	Artículo 16°

III. DECRETO:

**REGLAMENTA PROGRAMA DE
REGENERACIÓN DE CONJUNTOS
HABITACIONALES DE VIVIENDAS
SOCIALES.**

SANTIAGO, 17 de mayo de 2017.

DECRETO N° 18 /

VISTO:

- Las facultades que me confiere el número 6° del artículo 32 de la Constitución Política de la República de Chile;
- La Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;

- El D.L. N° 1.305, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo;
- El artículo 15 de la Ley 20.898, que establece un procedimiento simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción.

CONSIDERANDO:

1. El sostenido aumento de la población urbana en Chile experimentado desde la segunda mitad del siglo XX.
2. El avance del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en disminuir el déficit habitacional acumulado mediante diversas políticas de promoción de vivienda social, lo que ha permitido entregar una vivienda en propiedad a miles de familias, atendiendo el déficit cuantitativo del país.
3. El aumento en la construcción de unidades de vivienda ha generado un parque habitacional compuesto por una gran cantidad de conjuntos habitacionales que presentan importantes niveles de déficit cualitativo en su ámbito habitacional y urbano.
4. El parque habitacional de viviendas sociales en altura construidas cuyo número es superior a las 200.000 unidades con más de un millón de personas habitándolas.
5. Que la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada por el D.S. N°78(V. y U.), de 2013, en su Objetivo 1.2 busca “Revertir las actuales situaciones de segregación social urbana”, estableciendo como objetivos específicos para ello, 1.2.2. “Generar estrategias de intervención específicas, que incluyan planes y proyectos de remodelación urbana y relocalización, en conjuntos de edificios cuyo deterioro físico sea irrecuperable” y 1.2.6. “Implementar políticas de recuperación de condominios sociales dirigidas a familias propietarias de viviendas en edificaciones colectivas que presente problemas urbanos o constructivos críticos, tales como densidad excesiva, tamaño insuficiente o problemas sociales, como alta concentración de pobreza o delincuencia”.

DECRETO:

Apruébese el siguiente reglamento del Programa de Regeneración de Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales:

I. OBJETO DEL PROGRAMA

Artículo 1°.- El Programa tiene por objetivo regenerar Conjuntos Habitacionales de Viviendas Sociales altamente deteriorados o irrecuperables y su entorno, los que serán seleccionados de acuerdo a lo establecido por el presente Reglamento.

Para el logro de este objetivo se realizará un diagnóstico del caso seleccionado, a partir del cual, se desarrollará un plan de intervención para la regeneración del conjunto.

Dicho plan, que tendrá el nombre de Plan Maestro de Regeneración, deberá realizarse en conjunto con la comunidad y estará compuesto por acciones y obras tendientes a dar respuesta a las problemáticas diagnosticadas, mediante la rehabilitación, construcción o reconstrucción de viviendas de acuerdo a los estándares de calidad establecidos por los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se encuentren vigentes; la dotación de equipamiento comunitario y áreas verdes; el mejoramiento del estándar de urbanización; la gestión de la movilidad habitacional y la organización comunitaria. El plan debe, además, distinguir aquellas iniciativas cuya ejecución será responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de aquellas que serán ejecutadas por otras instituciones.

Luego de finalizada la elaboración del plan se iniciará su implementación, la que comprenderá la ejecución de las acciones y obras identificadas en él y una vez concluidas éstas, la evaluación de la intervención.

II. DEFINICIONES

Artículo 2°.- Para los fines del presente decreto se entenderá por:

- a) **Área Verde:** Superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.
- b) **Bienes Comunes:** Los bienes de dominio común definidos en el artículo 2° número 3 y en el artículo 8° inciso primero, de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.
- c) **Comunidad:** Grupo de propietarios y residentes que forman parte del conjunto habitacional de viviendas sociales seleccionado, identificado en la Fase de Diagnóstico.
- d) **Conjunto Habitacional:** agrupación de viviendas que formen parte de un mismo proyecto habitacional, construidas en una misma etapa o en etapas consecutivas con uno o varios permisos de edificación.
- e) **Entorno:** Bienes Nacionales de uso Público, áreas verdes, equipamientos, y los demás inmuebles que se ubiquen dentro del Polígono de Intervención determinado en la Fase de Diagnóstico, y que en función de dar solución a las problemáticas urbanas que afecten al conjunto habitacional seleccionado sea necesario intervenir.
- f) **Equipamiento Comunitario:** Inmuebles comprendidos en el Artículo 58 N°2, párrafo tercero, de la ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, tales como plazas, plazas de juegos infantiles, sedes comunitarias, multicanchas y bibliotecas, entre otros, siempre que se emplacen en áreas urbanas y sean bienes nacionales de uso público; terrenos destinados a equipamiento comunitario de propiedad fiscal o municipal, incluidos aquellos entregados en comodato a personas jurídicas regidas por el DS N°58, de Interior, de 1997, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos

y demás Organizaciones Comunitarias o inmuebles de propiedad de dichas organizaciones.

- g) **Espacio Público:** Bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento, entre otros.
- h) **Fichas de Observación:** Documento escrito que debe contener la descripción de la habitabilidad, el deterioro constructivo y las condiciones urbanas del conjunto habitacional presentado a postulación.
- i) **Organización Comunitaria:** Proceso que tiene como objeto coordinar a la comunidad del conjunto habitacional seleccionado, ya sea a través de la formalización o reactivación de copropiedades, de acuerdo a lo establecido en la ley N°19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, o a través de la constitución o reactivación de juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, de acuerdo a lo establecido por la ley N°19.418, según el caso.
- j) **Mesa Técnica Regional:** Instancia de toma de acuerdos, conformada por el Director del SERVIU correspondiente, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente, y el Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o quien lo represente, quienes deberán tomar acuerdo de forma unánime.
- k) **Movilidad Habitacional:** Proceso a través del cual las familias desocupan definitiva o transitoriamente sus viviendas. Este debe ser gestionado a través del acompañamiento a las familias en el desarrollo de una solución habitacional, la promoción de su involucramiento en el proceso y el apoyo en la instalación de sus viviendas.
- l) **Plan Maestro de Regeneración:** Estrategia de intervención que comprende las acciones y obras necesarias para regenerar el conjunto habitacional seleccionado.
- m) **SERVIU:** Servicio de Vivienda y Urbanización.
- n) **SEREMI:** Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectos, según corresponda.
- o) **MINVU:** Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

III. POSTULACIÓN Y SELECCIÓN

Artículo 3°.- El MINVU, mediante resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo convocará a postulación de los conjuntos habitacionales de viviendas sociales para la implementación del presente Programa. La postulación de los casos estará a cargo de la SEREMI correspondiente, la que deberá postular conjuntos habitacionales que presenten los factores de vulnerabilidad habitacional y vulnerabilidad socio urbana que se establezcan en la resolución que convoque a postulación.

Las resoluciones que convoquen a postulación de casos deberán indicar la fecha de inicio y término del proceso de postulación, el número de conjuntos habitacionales de viviendas sociales que serán seleccionados, los puntajes que se asignarán a la Ficha de Observación, la forma de financiamiento y recursos disponibles para la selección de los casos y, en general, los criterios de selección y las demás condiciones de postulación.

Dicha resolución podrá establecer otros factores de puntaje, en cuyo caso el coeficiente de ponderación para el cálculo del puntaje total no podrá en ningún caso ser mayor al que le corresponda al asignado a la ficha de observación señalada en el inciso precedente.

Artículo 4°.- La resolución en que se disponga la convocatoria a postulación deberá ser publicada en la página web del MINVU.

Artículo 5°.- Las SEREMI deberán presentar las postulaciones al MINVU acompañando un expediente de postulación con los antecedentes a los que se refiere este artículo y todos aquellos que se exijan en la resolución que convoque a postulación.

Antecedentes Expediente de Postulación:

- a) Ficha de Postulación del conjunto habitacional de vivienda social, elaborada por la SEREMI correspondiente, a partir del formato tipo que haya sido entregado por el MINVU. Dicha ficha debe contener la caracterización básica del conjunto, incluyendo: su emplazamiento y ubicación, número de viviendas, año de construcción, superficie de las viviendas y del conjunto, y todas aquellas características que se estimen relevantes para su caracterización.
- b) Ficha de Observación, elaborada y firmada por un profesional de la SEREMI, a partir del formato tipo que haya sido entregado por el MINVU.
- c) Plano del conjunto habitacional de viviendas sociales inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, o en su defecto el que se encuentre en el catastro de las obras de urbanización y edificación de la Dirección de Obras Municipales respectiva.
- d) Documento escrito del Municipio correspondiente que declare estar en conocimiento y apoyar la postulación del conjunto habitacional de viviendas sociales.

Artículo 6°.- A contar de la fecha de cierre de la convocatoria a postulación, el MINVU realizará un Examen de Admisibilidad de los expedientes presentados. Estos deberán contener los antecedentes señalados en el artículo 5° de este reglamento, además de los señalados en la resolución que convoca a postulación. Se utilizará para dicho examen un Acta de Calificación del conjunto habitacional de viviendas sociales, la que dará cuenta de la admisibilidad o inadmisibilidad del caso. Si el expediente de postulación no contara con uno o más de los antecedentes mínimos exigidos, será declarado inadmisibile.

Artículo 7°.- Desde la fecha en que se declare admisible la postulación del conjunto habitacional de viviendas sociales, se constituirá una Comisión Evaluadora, compuesta por un representante de la División de Desarrollo Urbano, un representante de la División de Política Habitacional y un representante de la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional, del MINVU. Dicha Comisión calificará las postulaciones declaradas admisibles, conforme a los puntajes asignados a la Ficha de Observación y los demás establecidos en la resolución que convoque a postulación, debiendo elaborar un listado priorizado de los conjuntos habitacionales de vivienda social evaluados, de acuerdo a los puntajes asignados.

Artículo 8°.- La selección se realizará por estricto orden de prelación, según los mayores puntajes asignados por la Comisión Evaluadora, hasta enterar el total de los cupos disponibles en la convocatoria a postulación respectiva.

En caso de empate, la Comisión Evaluadora, dirimirá según el grado de deterioro del conjunto habitacional de vivienda social, según lo establecido en la Ficha de Observación presentada en el expediente de postulación. De permanecer el empate se decidirá por resolución fundada del Ministro de Vivienda y Urbanismo, como última instancia.

Una vez seleccionados los Conjuntos habitacionales de viviendas sociales que serán beneficiados por el Programa, el Ministro de Vivienda y Urbanismo deberá emitir una resolución que señale los casos seleccionados, con sus respectivos puntajes, la que debe ser publicada en el Diario Oficial y en la página web del MINVU.

IV. FASES DEL PROGRAMA

Artículo 9°.- El Programa se ejecutará en los conjuntos habitacionales de viviendas sociales seleccionados a través de tres fases consecutivas; primera Fase de Diagnóstico, segunda fase de Elaboración del Plan Maestro de Regeneración, y tercera Fase de Implementación y cierre del Plan Maestro de Regeneración.

Artículo 10°.- La comunidad deberá organizarse y conformar un Comité de Regeneración que la represente en todas las actividades que sean requeridas para llevar a cabo el proceso de Regeneración. La conformación de dicho comité deberá realizarse durante la Fase de Diagnóstico y deberá cumplir con los procesos establecidos en la Ley N°19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.

Artículo 11°.- Fase de y Diagnóstico:

En esta primera fase un equipo de trabajo de la SEREMI correspondiente levantará un diagnóstico integrado del conjunto, con el objetivo de identificar los problemas habitacionales, urbanos, sociales y jurídicos que deben ser considerados en el proceso de Regeneración. Dicho equipo deberá, además, apoyar a la comunidad en el proceso de constitución del Comité de Regeneración, señalado en el artículo precedente.

La ejecución de esta fase estará a cargo de la SEREMI correspondiente.

Productos de esta fase:

- a) Convenio de Colaboración entre el Municipio y la SEREMI correspondiente, en el que se establecerá el compromiso de las partes con el proceso de Diagnóstico.
- b) Diagnóstico integrado del conjunto habitacional seleccionado y su entorno considerando cuatro ámbitos; social, jurídico, habitacional y urbano. Dicho diagnóstico debe vincular los distintos ámbitos de estudio señalados, con el objetivo de generar las directrices urbano, habitacionales, jurídicas y sociales que requieran para elaborar el Plan Maestro de Regeneración.
- c) Determinación del Polígono de intervención del Programa, en función de las problemáticas urbanas que afecten al conjunto habitacional seleccionado, identificadas en el Diagnóstico Integrado.

- d) Acta de sesión de Mesa Técnica Regional que apruebe las directrices urbano, habitacionales, jurídicas y sociales para la elaboración del Plan Maestro de Regeneración.

Artículo 12°.- Fase de elaboración del Plan Maestro de Regeneración:

En esta segunda fase se realizará el Plan Maestro de Regeneración, compuesto por un Plan de Gestión Habitacional, un Plan de Gestión Urbana y un Plan de Gestión Social. Los cuales deben contener las acciones necesarias para dar solución a los problemas identificados en la Fase de Diagnóstico, en conformidad con las directrices urbano habitacionales, jurídicas y sociales aprobadas por la Mesa Técnica Regional. Esta fase debe contemplar la participación de la comunidad en los talleres de elaboración del Plan Maestro de Regeneración que sean realizados por la SEREMI correspondiente.

Se entenderá por Plan de Gestión Habitacional aquellas acciones y obras necesarias para la regeneración de las viviendas, comprendiendo la construcción, demolición, remodelación, alteración, mantención, reconstrucción, fusión, subdivisión y adquisición de inmuebles, además de realizar obras asociadas al cambio de destino de inmuebles, y otorgarlos en arriendo, y las obras necesarias para la regeneración, mejoramiento o construcción de bienes comunes.

Se entenderá por Plan de Gestión Urbana aquellas acciones y obras necesarias para Regenerar el entorno, comprendiendo la adquisición de terrenos, y ejecución de obras de urbanización, mejoramiento y/o ejecución de nuevos espacios públicos, equipamiento y áreas verdes.

Se entenderá por Plan de Gestión Social aquellas acciones que tengan por objeto la gestión de la movilidad habitacional, a través del acompañamiento a las familias en el desarrollo de una solución habitacional, promoviendo su involucramiento en el proceso y apoyando la instalación en sus viviendas, y la organización comunitaria, a través de la formalización y reactivación de copropiedades o la constitución y reactivación de juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, según corresponda.

La ejecución de esta fase estará a cargo de la SEREMI correspondiente.

Productos de esta fase:

- a) Plan Maestro de Regeneración, elaborado por la SEREMI correspondiente, el cual debe contener las acciones y obras comprendidas en los Planes de Gestión Habitacional, Urbana y Social, el tiempo de ejecución, las etapas y vías de financiamiento de todas aquellas gestiones necesarias para llevarlos a cabo. Debe distinguir, además, aquellas iniciativas cuya ejecución será de responsabilidad del MINVU, de aquellas que podrán ser ejecutadas por otras instituciones.
- b) Acta de sesión de la Mesa Técnica Regional que declare conocer y aprobar los contenidos del Plan Maestro de Regeneración.
- c) Protocolo de acuerdo entre el Comité de Regeneración, MIINVU y Municipio en el que establecerá el compromiso de las partes con el proceso de implementación del Plan Maestro de Regeneración.

Luego de finalizar la elaboración del Plan Maestro de Regeneración, éste debe ser aprobada por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo.

Artículo 13°.- Fase de Implementación y cierre del Plan Maestro de Regeneración:

En esta fase se ejecutarán todas las acciones y obras comprendidas en los Planes de Gestión Habitacional, Urbano y Social, que componen el Plan Maestro de Regeneración, debiendo cerrar su implementación con el informe descrito en la letra c) de este artículo.

Esta fase debe contemplar la participación de la comunidad en los talleres de implementación del Plan Maestro de Regeneración, realizados por la SEREMI correspondiente.

La ejecución de esta fase estará a cargo del SERVIU y SEREMI correspondientes.

Productos de esta fase:

- a) Ejecución de las acciones y obras comprendidas en los Planes de Gestión Habitacional, Urbano y Social del Plan Maestro de Regeneración.
- b) Informes anuales de avance de la implementación del Plan Maestro de Regeneración, los que deben dar cuenta, al menos, de los procesos participativos realizados con la comunidad, del diseño de proyectos, avance y entrega de obras habitacionales y urbanas, del proceso de movilidad habitacional, de los recursos utilizados y de la formalización de copropiedades. Dichos informes deberán ser elaborados por el equipo de la SEREMI y firmados por el del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente.
- c) Informe de cierre de la Implementación del Plan Maestro de Regeneración, el cual debe dar cuenta del término del proceso en cada uno de los puntos contemplados para los informes anuales. Este informe deberá ser elaborado por el equipo de la SEREMI y aprobado por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

Artículo 14°.- El proceso de regeneración deberá culminar con la evaluación del mismo, que tenga por objeto verificar y acreditar la satisfacción de la comunidad y el cumplimiento del propósito del Programa a través de las diversas acciones y obras ejecutadas. Dicha evaluación deberá realizarse por la SEREMI correspondiente, en el plazo de un año contado desde la fecha de entrega del informe de cierre señalado en la letra c) del artículo anterior.

V. FINANCIAMIENTO

Artículo 15°.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, directamente o a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, financiará el Programa, con cargo a los recursos contemplados para estos efectos en el presupuesto respectivo.

Además, podrán concurrir con recursos adicionales, el Gobierno Regional, los Municipios, otros servicios públicos, como, asimismo, personas naturales o jurídicas y entidades privadas, tales como organizaciones comunitarias, sociedades, corporaciones o fundaciones.

VI. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 16°.- Mediante resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se señalarán todas aquellas operaciones que se requieran para la aplicación práctica de este Programa.

ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE. MICHELLE BACHELET JERIA,
PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA. PAULINA SABALL ASTABURUAGA, MINISTRA
DE VIVIENDA Y URBANISMO.