

**INFORME MENSUAL DE ASESORÍA EXTERNA**  
**Realizado por FUNDACION DECIDE**

**AL DIPUTADO GABRIEL BORIC FONT.**

**CONTRATO (AE N° 11/004/2017)**

**OCTUBRE 2017.**



**DECIDE**  
DEMOCRACIA, POBRES Y TERRITORIO

INFORME 4

# LRU

LEY DE REFORMA URBANA

## Del derecho al cuerpo legal

El Proyecto de Ley de Reforma Urbana es una iniciativa parlamentaria que tiene como objeto establecer las instituciones de Arrendamiento Social y de Cooperativas de Administración de Suelos, con el objetivo de hacer efectivo el derecho a la Ciudad y a la Vivienda Adecuada, en la medida que se trata de un estatuto que pone limitaciones a la propiedad individual, enfatizando la necesidad de concretar la función social de la ciudad y del dominio. Acorde con ello, el proyecto de ley se expresa como contenido mismo del derecho a la ciudad y lo consagra expresamente.

-

## Índice

|  |    |
|--|----|
| I. Antecedentes y objetivos.....                         | 1  |
| 1. Arrendamiento social.....                             | 1  |
| 2. Cooperativas de administración del suelo.....         | 2  |
| II. Proyecto de Ley.....                                 | 5  |
| 1. Del sistema de arrendamiento social .....             | 5  |
| 2. De las cooperativas de administración del suelo ..... | 14 |

**Este documento es una Asesoría a la Diputación de Gabriel Boric - Distrito 60 de la Región de Magallanes y de la Antártica chilena desarrollado por Joaquín Vásquez y Patricio Escobar, investigadores de Fundación Decide.**

**[www.fundaciondecide.cl](http://www.fundaciondecide.cl) Santiago, Chile. Diciembre, 2017.**

## I. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

### 1. Arrendamiento Social

El Arrendamiento Social es una institución basada en los principios de habitabilidad, gratuidad, de transparencia, de libertad de oferentes, de no discriminación arbitraria, de idoneidad y de autonomía contractual, pueda configurarse como una solución habitacional transitoria, para personas y colectivos de personas, que se encuentren afectas a ciertas calificadas de vulnerabilidad social, que inmersas en tal situación de deprivación, se hallan materialmente imposibilitadas de acceder a alternativas habitacionales tradicionales, como arrendar una vivienda en condiciones normales de mercado, por no satisfacer los requisitos establecidos por los diversos organismos de gestión e intermediación inmobiliaria, o bien, por no poder pagar el precio acordado según el mercado, entre otros aspectos; y en el mismo sentido, por no cumplir con los requisitos para acceder al subsidio de arriendo familiar consagrado en el D. S. N° 32 del año 2015 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Así las cosas, el Arrendamiento Social de Viviendas, se instala en concordia con las políticas públicas y sociales en materia de vivienda desarrolladas en América Latina y España en los últimos años, que intentan ceñirse a las pretensiones de movilidad y de cambio de los ciudadanos, que conviven en contextos históricos, políticos, económicos y culturales que no se ajustan a la tendencia *propietarista* que preponderó en la mayoría de los programas sociales de vivienda en nuestro continente.

El presente Proyecto de Ley, junto con delinear los fundamentos institucionales del Sistema de Arrendamiento Social, regula su tratamiento a nivel local municipal, creando la función no esencial de Colocación, y proponiendo para ello, la instalación y funcionamiento de organismos y atribuciones de la esfera municipal: un Fondo Social de Viviendas, una Oficina de Arrendamiento Social, la calidad de Usuarios Propietarios, Usuarios no Propietarios, Arrendadores Sociales o Arrendatarios Sociales, un Registro respectivo para la inscripción de los usuarios, una plataforma de tipo visual-audiovisual en el que esté contenido el Fondo Social de Viviendas, como así, un catálogo de orientación para la conformación de los procesos que correspondan, de inhabilidades y sanciones. Al respecto, merecerá exponer a la Colocación, como aquel conjunto de labores municipales dirigido a coordinar y coadyuvar a los usuarios que puedan convertirse en arrendadores y arrendatarios sociales respecto de un determinado bien inmueble destinado a fines habitacionales, que esté registrado en el Fondo

Social de Viviendas y por su parte, definir a éste último, como aquel conjunto de bienes inmuebles de fin habitacional, inscritos y certificados como aptos, para ser colocados por la Oficina de Arrendamiento Social.

## **2. Cooperativas de Administración de Suelo**

Las “cooperativas de administración de suelo” toman sus bases de la cooperativa cerrada de vivienda regulada en la Ley General de Cooperativas. A ella, se le atribuyen funciones normativas y sociales equivalentes a las que en la actualidad cumplen, es diversas partes del orbe (especialmente Inglaterra, Estados Unidos y Australia) organizaciones de “housing” y gestión de suelo, de modo de hacer compatible el acceso y la seguridad jurídica en torno a la vivienda social, y el despliegue de beneficios comunales en el contexto en que se emplaza.

Para lograr su objetivo, el proyecto define los aspectos organizacionales de una cooperativa de vivienda sin fines de lucro cuyo encargo legal discurre primordialmente en la administración del suelo de su pertenencia, acumulación de activos y ejecución de proyectos habitacionales emplazados en su territorio. A las edificaciones resultantes de dicho proyecto, se les ha venido a denominar “viviendas de interés público”. Su nombre deriva del plus distintivo que arranca de diversas circunstancias y que se funden en los objetivos que se dejan describir en la puesta en funcionamiento de la “cooperativa de administración de suelo”.

El carácter público de la vivienda deriva al menos de dos aspectos: de su permanencia en el tiempo y de su accesibilidad. En lo que atañe a lo primero, al levantarse sobre un suelo cuyo dominio recae en una persona jurídica administrada democráticamente y los propios habitantes, su perdurabilidad en el tiempo es protegida, precisamente porque la cooperativa persigue intereses de beneficio común en el desarrollo de su proyecto habitacional y, por ende, en la continuidad del uso residencial del suelo.

Esta alineación de intereses de los miembros de la organización y los propietarios de viviendas se verifica porque los dueños o titulares de derechos reales sobre la vivienda deben ser socios cooperados, y como tales, participan en la gestión de la cooperativa. La separación entre titularidades de suelo y de edificación se obtiene mediante una autorización legal que permite constituir dominio exclusivo o derechos de uso y goce a favor de socios de la cooperativa, manteniendo dicha cooperativa la propiedad sobre el suelo y demás áreas del proyecto habitacional que ejecuta donde no se haya constituido dominio exclusivo u otros derechos. Esta técnica es similar a la utilizada en otras zonas de la legislación (Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Reglamento General de Cementerios).

También es posible que los socios ocupen viviendas emplazadas en el suelo de la cooperativa celebrando con ella arrendamientos o arrendamientos sociales de una vivienda no asignada previamente. En este caso, la participación del arrendatario-socio se posibilita en la medida en que se permite a la cooperativa imputar las rentas pagadas al patrimonio social como aportes de capital. Tal como en el caso de asignación en propiedad, esta solución posibilita la participación del arrendatario en la asociación, de modo que se alienan los intereses del arrendatario y la cooperativa. No significa esto, empero, que todos los arrendatarios deban ser socios.

Por otra parte, el carácter público de la vivienda de interés público deriva de su accesibilidad. En la ocupación de la vivienda previa asignación de derechos reales, la accesibilidad se verifica en la facilitación y abaratamiento de la construcción de viviendas que para los socios envuelve ejecutar proyectos habitacionales en conjunto. Para que dicha cualidad permanezca en el tiempo, la operación de reventa de la vivienda es regulada bajo una fórmula que armoniza el interés de maximización de valor recaído en el vendedor y en la necesidad de vivienda que le asiste al comprador. La venta implica necesariamente la transferencia de derechos que el vendedor tiene en calidad de socio respecto de la cooperativa.

En el caso de arrendatarios que previamente hayan suscrito derechos de participación para hacerse miembro de la cooperativa, la accesibilidad se promueve posibilitando satisfacer esa deuda social que dejó la suscripción de derechos mediante la ejecución misma del arrendamiento o arrendamiento social, imputando el pago de rentas al pago de aportes de capital. Como contrapartida, la cooperativa puede mantener el monto de dichos aportes y no devolverlos al retiro del respecto socio por cualquier motivo. Esto no importa en ningún caso la obligatoriedad de arrendatarios de vivienda de interés público de convertirse en socios de la cooperativa, pues pueden celebrar arriendo o arrendamientos sociales sin ser socios.

Todas estas modalidades de ocupación diversifican habitación de viviendas de interés público, eliminándose así el efecto de "guetización" que pudiese generar la instalación de un solo modo de acceder a ella. Por otra parte, concretados tales aspectos de la vivienda de interés público, se ha creído necesario conferir a su ocupante la posibilidad de ejercitar el beneficio de excusión, en una posición equivalente al de un fiador, ante deudas contraídas por su dueño.

El resto del proyecto regula el carácter sin fin de lucro y el objetivo de interés público ínsito en el funcionamiento de la cooperativa. Así, por ejemplo, se le impone la prohibición de distribuir excedentes entre sus socios. De este modo, el provecho que recibe por concepto de participación en el patrimonio social se

manifiesta solo en el cumplimiento del objetivo social de equipamiento y desarrollo urbano en provecho de los socios y en la mantención y reparación de las viviendas de interés público de que son titulares. Al mismo tiempo, se establece la necesidad de que la cooperativa esté integrada o controlada por personas naturales o jurídicas sin fines de lucro.

Por último, el texto establece la posibilidad de que la administración de la cooperativa esté integrada por miembros o instituciones que persigan la consecución de intereses públicos o locales. Esta circunstancia refuerza una administración democrática, de predominante interés social y fundada en la mantención y resguardo de la integridad del suelo para su uso habitacional y en el logro del necesario provecho de los socios y la comunidad local en que se ubica la cooperativa.



## II. PROYECTO DE LEY

### CAPÍTULO I

#### Del Sistema de Arrendamiento Social.

### TÍTULO I

**Artículo 1°.- SISTEMA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL.** Establézcase el Sistema de Arrendamiento Social de Viviendas, el que tendrá como objeto, coordinar a arrendadores y arrendatarios de bienes inmuebles, en pos de proveer de soluciones habitacionales transitorias a las personas que se encuentran afectas a una o más de las circunstancias establecidas por esta ley.

**Artículo 2°.- PRINCIPIOS DEL SISTEMA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL.**

El Sistema de Arrendamiento Social, se regirá según los siguientes principios:

**a) Principio de habitabilidad.** Sin perjuicio de las normas técnicas referidas a condiciones de habitabilidad contempladas en la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcción y demás normas legales pertinentes, los funcionarios deberán procurar que el Fondo Social de Viviendas esté conformado por bienes inmuebles que permitan a sus eventuales ocupantes, desarrollar una vida digna, a través de su pleno desenvolvimiento en los ámbitos familiar, social y comunitario.

**b) Principio de gratuidad.** Todas las acciones de las Municipalidades, sean éstas directas como aquellas encaminadas a la realización de los fines de la presente ley, no tendrán costo alguno para los usuarios.

**c) Principio de transparencia la oferta.** Todos los bienes inmuebles que formen el Fondo Social de Viviendas serán parte de un catálogo constituido en cualquier medio idóneo que exponga sus características principales, especialmente, aquellas referidas a su canon de arrendamiento, ubicación relativa a servicios públicos, áreas verdes y conexión de transporte. Asimismo, podrá ser omitida la dirección exacta del inmueble, mientras sea indicado el sector, villa o población en el que esté ubicado.

**d) Principio de libertad de oferentes.** Podrán solicitar inscribir sus inmuebles en el Fondo Social de Viviendas, todas las personas naturales o

jurídicas, que sean propietarias de bienes inmuebles que cumplan los requisitos establecidos en esta ley, salvo aquellas inhabilitadas de conformidad al artículo 12 o sujetas a la sanción del artículo 19.

**e) Principio de no discriminación arbitraria.** Podrán ser usuarios todas las personas que reúnan los requisitos establecidos por la ley. Ningún usuario obtendrá ventajas en la tramitación de su Colocación, sino en virtud de circunstancias calificadas establecidas previamente por la ley, reglamento u ordenanzas respectivas.

**f) Principio de idoneidad.** La Colocación deberá estar enfocada en contribuir a la celebración de contratos de arrendamiento que propendan al mayor bienestar de los posibles Arrendatarios Sociales, procurando que los inmuebles posean características afines al plan de vida e intereses del arrendatario.

**g) Principio de autonomía contractual.** La Colocación comprende labores de asistencia, coordinación e información con el fin de que las partes puedan celebrar en las mejores condiciones contratos de arrendamiento. En ningún caso las Municipalidades y sus Oficinas de Arrendamiento Social podrán hacerse parte de los contratos de arrendamiento celebrados.

**h) Principio de realidad.** En la admisión de usuarios no propietarios, la Oficina de Arrendamiento Social no podrá desconocer a las nuevas formas de familia existentes, para determinar el cumplimiento de los requisitos establecidos en las solicitudes grupales.

**i) Principio de no formalización.** Las solicitudes y colocaciones deberán desarrollarse con sencillez y eficacia, de modo que las formalidades que se exijan sean aquéllas indispensables para dejar constancia indubitada de lo actuado y evitar perjuicios a los usuarios y terceros.

## TÍTULO II

### De las Oficinas de Arrendamiento Social Municipal

**Artículo 3°.- OFICINAS DE ARRENDAMIENTO SOCIAL.** Las Municipalidades, o Agrupaciones de Municipalidades, podrán crear Oficinas de Arrendamiento Social para la gestión local de los Fondos Sociales de Viviendas.

**Artículo 4°.- FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS.** El Fondo Social de Viviendas es el conjunto de bienes inmuebles de fin habitacional, inscritos y

certificados como aptos, para ser colocados por la Oficina de Arrendamiento Social.

### **TÍTULO III**

#### **De la colocación. Definiciones**

**Artículo 5°.- DE LA COLOCACIÓN.** Se entenderá por Colocación, el conjunto de acciones destinadas a relacionar a los posibles arrendadores, cuyos inmuebles formen parte del Fondo Social de Viviendas, con los posibles arrendatarios, que se encuentren afectos a una o más de las circunstancias establecidas por la presente ley.

### **TÍTULO IV**

#### **Funciones respecto de la Colocación**

**Artículo 6°.- FUNCIONES PRINCIPALES.** Para realizar la Colocación, las Oficinas de Arrendamiento Social realizarán principalmente las siguientes tareas:

- a) Conformar el Fondo Social de Viviendas mediante el registro de inmuebles, ofrecidos por los Usuarios Propietarios no inhabilitados.
- b) Rechazar las solicitudes de inscripción de inmuebles que no cumplan con los requisitos establecidos por la presente ley, y sus respectivos reglamentos.
- c) Registrar a los Usuarios no propietarios, certificando que se encuentren afectos a una o más de las circunstancias establecidas por esta ley.
- d) Entregar información a los usuarios no propietarios y enlistados en el registro pertinente de la Oficina de Arrendamiento Social, sobre los bienes inmuebles que forman parte del Fondo Social de Viviendas.

**Artículo 7°.- FUNCIONES CONEXAS.** Las Oficinas de Arrendamiento Social también podrán llevar a cabo acciones encaminadas a:

- a) Promover el ingreso de bienes inmuebles al Fondo Social de Viviendas.

- b) Facilitar el registro de Usuarios al Sistema de Arrendamiento Social.
- c) Otorgar asesoría a arrendadores sociales y arrendatarios sociales mientras subsista el contrato de arrendamiento celebrado entre ellos, a raíz de la colocación.
- d) Establecer un régimen de multas, mediante ordenanzas municipales, según lo dispuesto en el Capítulo VII de la presente ley.

## **TÍTULO V**

### **Procedimientos de Inscripción y Colocación del Sistema de Arrendamiento Social.**

**Artículo 8°.- PROCEDIMIENTOS DEL SISTEMA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL A NIVEL MUNICIPAL.** Las Municipalidades que adopten el Sistema de Arrendamiento Social establecido en esta ley, deberán reglamentar los siguientes procedimientos:

- a) Un procedimiento para la inscripción de los Usuarios;
- b) Un procedimiento para la formación del Fondo Social de Viviendas;
- c) Un procedimiento para efectuar la Colocación; y,
- d) Un procedimiento para el retiro voluntario y el retiro obligatorio de los usuarios.

Los procedimientos anteriormente descritos deberán reglarse de conformidad a las normas y principios establecidos por esta ley y guardando especial atención, a las particularidades culturales, sociales y geográficas de la comuna, o agrupación de comunas donde se sitúe el Fondo Social de Viviendas y la Oficina de Arrendamiento Social.

## **TÍTULO VI**

### **De los usuarios del Sistema de Arrendamiento Social**

**Artículo 9°.- USUARIOS DEL SISTEMA.** Los habitantes que adscriban al Sistema de Arrendamiento Social, podrán serlo en calidad de Usuarios Propietarios, Usuarios no Propietarios, Arrendadores Sociales o Arrendatarios Sociales.

a) Será Usuario Propietario, toda persona natural o jurídica, de derecho público o privado, que sea propietaria de un bien inmueble destinado a fines habitacionales, que cumpliendo con los requisitos técnicos establecidos en esta ley y su respectivo reglamento, haya sido inscrito en el Fondo Social de Viviendas.

b) Será Usuario no Propietario, toda persona natural o conjunto de personas naturales ligadas entre sí por lazos de afectividad o parentesco y que, cumpliendo con los requisitos establecidos en esta ley y su respectivo reglamento, soliciten ingresar al sistema de Colocación.

c) Será considerado como Arrendador Social, aquel usuario propietario que hubiere celebrado un contrato de arrendamiento como arrendador con un Usuario no Propietario, producto de la Colocación.

d) Será Arrendatario Social, un Usuario no Propietario que hubiere celebrado un contrato de arrendamiento como arrendatario con un Usuario Propietario, producto de la Colocación.

## **TÍTULO VII**

### **Requisitos para ser usuario**

#### **Párrafo 1°**

#### **Requisitos de los Inmuebles a inscribir en el Fondo Social de Viviendas**

**Artículo 10.- REQUISITOS DE LOS INMUEBLES.** Para registrar un bien inmueble en el Fondo Social de Viviendas, deberán ser acompañados los siguientes antecedentes:

a) Certificado emitido por el Servicio de Impuestos Internos, donde conste el Número de Rol de Avalúo de la vivienda y que el terreno donde se encuentra emplazada la vivienda tenga como destino principal el habitacional.

b) Certificado de recepción final otorgado por la respectiva dirección de Obras Municipales.

c) Fotografías u otros registros audiovisuales que den cuenta del estado de conservación del inmueble.

d) La pretensión de canon de arrendamiento. Si la pretensión de canon de arrendamiento fuese excesivamente onerosa en atención a los fines y principios de esta ley, podrá el funcionario correspondiente objetar la respectiva inscripción.

e) Otros antecedentes exigidos por la ley, reglamento y las ordenanzas de la Municipalidad respectiva.

## **Párrafo 2°**

### **Requisitos generales de los Usuarios no Propietarios del Sistema de Arrendamiento Social**

**Artículo 11.- REQUISITOS GENERALES USUARIOS NO PROPIETARIOS.** Para postular a la colocación objeto de esta ley, toda persona natural o conjunto de personas naturales ligadas entre sí por lazos de afectividad o parentesco deberán acreditar que ella, o al menos uno de sus miembros, poseer alguna de las siguientes circunstancias:

a) La persona natural que posea un ingreso mensual menor o igual al doble del ingreso mínimo mensual vigente; respecto a grupos de personas naturales ligadas entre sí por lazos de afectividad o parentesco, deberán acreditar pertenecer hasta el 6° decil de ingreso familiar, según lo resuelto por el Ministerio de Desarrollo Social.

b) Haberse sometido al procedimiento de renegociación y liquidación reglados en la ley N° 20.720.

c) Haber perdido el dominio del inmueble destinado a residencia en virtud de la enajenación forzosa del mismo, de conformidad al procedimiento ejecutivo de los artículos N° 434 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

d) Ser víctima de violencia intrafamiliar según lo dispuesto en el artículo 5° de la ley 20.066.

e) Haber sido víctima de delitos agravados por las circunstancias descritas en el artículo 12 N°21 del Código Penal.

f) Ser inmigrante y estar registrado en la Oficina Municipal de Información Laboral, de la Municipalidad respectiva.

g) Tener más de 65 años.

## TÍTULO VIII

### Inhabilidades de los Usuarios.

**Artículo 12.- INHABILIDADES USUARIO PROPIETARIO.** Todas las personas podrán inscribir sus bienes inmuebles en el Fondo Social de Viviendas, salvo, aquellas que adolezcan de una o más de las siguientes circunstancias de inhabilidad:

a) Ser Alcalde de una Municipalidad, miembro del Concejo Municipal de una Municipalidad o Jefe de la Oficina de Arrendamiento Social de una Municipalidad.

b) Tener relación de parentesco, por consanguinidad o afinidad hasta el quinto grado inclusive, con el Alcalde de la Municipalidad o del Jefe de la Oficina de Arrendamiento Social, donde se conforme el Fondo Social de Viviendas de interés.

c) Los Senadores, Diputados y Consejeros Regionales en las Municipalidades pertenecientes a la circunscripción, distrito o región que representan.

d) Las personas jurídicas, con o sin fines de lucro, en las cuales participen las personas enumeradas en las letras a), b) y c) de este artículo.

**Artículo 13.- INHABILIDAD USUARIOS NO PROPIETARIOS.** Aunque concurren las circunstancias descritas en el artículo N°11 de la presente ley, no podrán ser Usuarios no Propietarios del Sistema de Arrendamiento Social, aquellas personas naturales o conjunto de personas naturales ligadas entre sí por lazos de afectividad o parentesco, que sean dueñas ellas o algunos de sus miembros, de un bien inmueble destinado a la habitación, que este situado en la comuna, o agrupación de comunas, de la Oficina de Arrendamiento Social en la que intentaren registrarse.

**Artículo 14.- INHABILIDADES MIXTAS.** Los Usuarios, tanto Propietarios como no Propietarios, que sean cónyuges, convivientes o parientes por consanguinidad o afinidad hasta el quinto grado inclusive, que celebren un contrato de arrendamiento cuyo objeto recaiga en un bien inmueble que forme

parte del Fondo Social de Viviendas, se verán afectos a la sanción del artículo N° 19.

**Artículo 15.- INHABILIDADES SOBREVINIENTES.** Los Usuarios plenamente habilitados e inscritos en el registro correspondiente de la Oficina de Arrendamiento Social, podrán adolecer de inhabilidades sobrevinientes, por cuanto al tiempo que gocen de la calidad de Usuario, podrán caer en cualquiera de los supuestos de hechos que contemplen inhabilidad. Lo anterior, significará su retiro automático del Registro de Usuarios Propietarios o No Propietarios de la Oficina de Arrendamiento Social de la Municipalidad o la Agrupación de Municipalidades que corresponda.

Sin perjuicio de lo anterior, los contratos de arrendamiento celebrados con ocasión de la Colocación de este Sistema, se seguirán rigiendo por lo establecido en esta ley.

## TÍTULO IX

### Del Contrato de Arrendamiento Social

**Artículo 16.- EFECTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Los contratos de arrendamiento celebrados producto de la Colocación, regulada de acuerdo a la presente ley, se regirán en todo lo que no sea contrario a sus fines, de conformidad a la Ley N° 18.101 y el Decreto Ley N° 993 de 1975.

**Artículo 17.- RENUNCIA A LA FACULTAD DE SUBARRENDAR.** Por el sólo mérito de la celebración del contrato de arrendamiento celebrado producto de la Colocación, se entenderá que el arrendatario social renunciará a la facultad contenida en los artículos 5° de la Ley N° 18.101 y 7° del Decreto Ley N° 993 de 1975.

Además de los efectos civiles que genere la infracción de lo contenido en el inciso precedente, el arrendatario social sufrirá la sanción prevista en el artículo N° 19.

**Artículo 18.- DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** El contrato de arrendamiento celebrado producto de la colocación no podrá tener una duración mayor a dos años. Lo anterior, sin perjuicio que las partes puedan acordar una prórroga del mismo por el plazo de un año, facultad que podrá ser ejercida en una oportunidad. De no dar cumplimiento a lo previsto en este artículo, el contrato de arrendamiento celebrado por las partes no se registrará por las normas de la presente ley.



## TÍTULO X

### De las Sanciones

**Artículo 19.- SANCIONES.** Los Usuarios que realizaren acciones con el propósito de obtener una ventaja indebida, para sí o para otros, o infrinjan las disposiciones de la presente ley, a excepción de las contenidas en el artículo 18, serán considerados inhábiles, e inmediatamente se procederá a su eliminación del Registro de la Oficina de Arrendamiento Social respectivo, por un período de 12 a 36 meses, según resolución del Jefe de la Oficina de Arrendamiento Social, para lo cual deberá atender a la norma infringida y a la gravedad de la infracción, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que resulte del hecho.

**Artículo 20.- MULTAS.** Las Municipalidades podrán establecer multas a los Usuarios Arrendadores o Arrendatarios que infrinjan las obligaciones propias del contrato de arrendamiento producto de la Colocación de este Sistema, las que estarán previstas en la respectiva ordenanza municipal.

## CAPÍTULO II

### DE LAS COOPERATIVAS DE ADMINISTRACIÓN DE SUELO

#### TÍTULO I

##### **Derecho a la vivienda digna y adecuada, a la ciudad y régimen de propiedad del suelo en la cooperativa de administración de suelo**

**Artículo 21.-** Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluido el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a habitar u ocupar una vivienda digna y adecuada, a la participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional, regional y comunal, y a una mejora continuada y progresiva en sus condiciones de vida de carácter familiar, habitacional, social, ambiental y cultural.

La presente ley regula la organización de cooperativas de administración de suelo; los requisitos mínimos para asumir la calidad de socio de dicha persona jurídicas y participar en su patrimonio; la forma de establecer viviendas emplazadas, adheridas o construidas sobre terrenos pertenecientes a cooperativas de administración de suelo y el modo de constituir derechos sobre dichas viviendas de interés público.

**Artículo 22.-** Para los efectos de esta ley se entiende por vivienda de interés público, o simplemente vivienda, una edificación de uso residencial o habitacional adherida, construida o levantada sobre un terreno perteneciente a una cooperativa de administración de suelo, que cumple con los requisitos establecido por las normas estatutarias de la propia cooperativa, las disposiciones del decreto con fuerza de ley número 2 de 1959 del Ministerio de Hacienda, del decreto ley número 2.552 de 1981 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y las condiciones descritas en el artículo 3° de la presente ley.

Asimismo, se entiende por ocupación o habitación de una vivienda de interés público, el ejercicio del derecho personal o real que faculta a usarla, gozarla o morar en ella.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Exclusión del alcance civil de la palabra ocupación. Equiparación del significado en el derecho de uso de una vivienda al derecho a la habitación y a la mora, como es usual en el contexto del derecho civil

**Artículo 23.-** Los criterios de definición que debe reunir una vivienda establecidos por las cooperativas reguladas por la presente ley deben asegurar que esta cumpla con condiciones adecuadas de:

1° Seguridad jurídica en cuanto a su tenencia y definición o asignación de derechos de uso y goce de sus habitantes, de modo de excluir toda perturbación o amenaza de la ocupación de la vivienda

2° Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura necesarias para la provisión de agua potable, energía, calefacción, alumbrado, eliminación de residuos en condiciones sanitarias suficientes.

3° Asequibilidad económica, de modo de permitir su acceso a sectores de la población de bajos ingresos económicos, sin poner en peligro o hacer dificultoso el goce de otros derechos humanos de sus ocupantes.

4° Habitabilidad, proporcionando seguridad física o espacio suficiente a los que la ocupan, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales;

5° Accesibilidad, de modo de considerar las necesidades específicas de grupos desfavorecidos o marginados a quienes son ofrecidas;

6° Ubicación e integración urbana, favoreciendo el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías, y otros servicios e instalaciones sociales, procurando emplazarlas en zonas alejadas de contaminación o peligrosas para la salud de sus ocupantes.

Las viviendas resultantes de proyectos habitacionales emprendidos por las cooperativas de administración de suelo podrán ser emplazadas dentro o fuera de los límites urbanos del área comunal respectiva. Para proceder a la ejecución del proyecto habitacional diseñado por la cooperativa en terrenos rurales, se requerirá, previamente a la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola que correspondan, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismos y Construcción.<sup>2</sup>

7° Adecuación cultural, propiciando armonizar las características materiales de la vivienda con la identidad cultural de sus ocupantes y la comunidad local donde la cooperativa de administración de suelo está emplazada.

---

<sup>2</sup> Habilitación equivalente de la que gozan los conjuntos habitacionales de viviendas sociales de ser emplazadas fuera de los límites urbanos de una determinada comuna, conforme al artículo 55 de la LGUC

La formación y ejecución de proyectos habitacionales diseñados por las cooperativas de administración de suelo deberán respetar las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcción, su Ordenanza General, el Plan Regulador y Ordenan Local, en cuanto al uso del suelo, trazados viales, densidades, superficie mínima predial, coeficientes de constructibilidad y demás disposiciones de carácter urbanístico.<sup>3</sup>

**Artículo 24.-** Sobre las viviendas de interés público se puede constituir dominio exclusivo o derechos de uso y goce a favor de socios de la cooperativa de administración de suelo, manteniendo dicha cooperativa la propiedad sobre el suelo y demás áreas del proyecto habitacional que ejecuta donde no se haya constituido dominio exclusivo u otros derechos.

## TÍTULO II

### **Cooperativa de administración de suelo, su objeto de interés público y el resguardo de sus fines**

**Artículo 25.-** La cooperativa de administración de administración de suelo, o simplemente cooperativa para los efectos de esta ley, es una asociación sin fines de lucro que tiene por objeto satisfacer las necesidades habitacionales, comunitarias, ambientales y culturales de sus socios, sus familias, de terceras personas y de la comunidad local en general. La cooperativa se organiza para desarrollar un proyecto habitacional que incorpora la construcción de viviendas de interés público, prestando servicios, realizando operaciones y llevando a cabo actividades inmobiliarias destinadas a cumplir dicho objeto.

Las cooperativas de administración de suelo se rigen por las normas de la presente ley, y de forma supletoria, por las disposiciones comunes a toda cooperativa y las destinadas a regular las cooperativas de vivienda cerrada que establece la Ley General de Cooperativas, siempre que ellas no fueren contrarias a las disposiciones de esta ley.

---

<sup>3</sup> Observancia generalizada a la plenitud de normas urbanísticas que establece el artículo 66 de la LGUC.

**Artículo 26.-** Las cooperativas se forman del modo en que dispone el Título II del Capítulo I de la Ley General de Cooperativas, y una vez organizadas con arreglo a la ley, gozarán de personalidad jurídica y patrimonio propio.

En el estatuto que al efecto se otorgue, no será necesario expresar la política de distribución de remanentes y/o excedentes generados por la entidad, aunque si será necesario señalar las modalidades relativas a la devolución de los aportes de capital efectuados por los socios.

**Artículo 27.-** Las cooperativas podrán operar con sus socios y aprovecharse la entidad y sus socios de los beneficios tributarios o de otra naturaleza que la ley franquea. Podrán, asimismo, operar con terceros. Sin embargo, las cooperativas de administración de suelo no podrán establecer con terceros, combinaciones o acuerdos que hagan participar a éstos directa o indirectamente de los beneficios tributarios o de otro orden que la ley otorga a las cooperativas.

**Artículo 28.-** Las cooperativas de administración de suelo, para cumplir con su objeto, pueden realizar, prestar o llevar a cabo las siguientes operaciones, servicios o actividades que se considerarán propias de su giro:

1° Adquirir a título gratuito u oneroso todo tipo de bienes.

2° Diseñar, ejecutar, y urbanizar los proyectos habitacionales destinados a satisfacer las necesidades de sus socios a través de la construcción de viviendas de interés público.

3° Asignar derechos de uso y goce sobre viviendas de interés público a sus socios.

4° Celebrar contratos de arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, vender, enajenar y prometer vender o enajenar con sus socios o terceros, viviendas de interés público.

5° Imputar el pago de rentas de contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra de viviendas de interés público celebrados con sus socios, al pago de cuotas de participación en el patrimonio de la cooperativa.

6° Imputar el pago de precio de contratos de compraventa de viviendas de interés público celebrados con sus socios, al pago de cuotas de participación en el patrimonio de la cooperativa.

7° Mantener en su patrimonio los dineros ingresado por efecto de la imputación descrita en los números 5° y 6° de este inciso, sin la obligación de efectuar sus devoluciones a títulos de cuotas de participación, en caso de que el arrendador o comprador pierda la calidad de socio por cualquier motivo.

8° Destinar fondos de su patrimonio a la mantención o reparación de viviendas habitadas por sus socios en calidad de asignatarios de derechos de uso y goce, arrendatarios o propietarios.

9° Ejecutar o encargar la ejecución de obras de equipamiento y desarrollo comunitario para el provecho de sus socios.

**Artículo 29.-** Los proyectos habitacionales ejecutados por la cooperativa podrán tener la calidad de conjuntos armónicos de acuerdo al inciso 2° del artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.<sup>4</sup>

**Artículo 30.-** En cuanto a las operaciones propias de su giro, las cooperativas de administración de suelo se sujetarán a la regulación y fiscalización del Servicio de Vivienda y Urbanización, y a las leyes y demás normas que rigen la actividad urbanística.

**Artículo 31.-** Las cooperativas tienen la obligación de destinar sus recursos y de reinvertir los excedentes que generen, en la consecución de sus fines habitacionales, comunitarios y ambientales de preponderante interés público.

Los actos, convenciones u operaciones realizadas en contravención a lo establecido en el inciso anterior constituirán infracciones gravísimas, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil o administrativa que corresponda.

El que administrando a cualquier título los recursos o excedentes de la cooperativa, los sustraiga o destine a una finalidad diferente al que refiere su objeto social, estará obligado a reintegrarlos a su patrimonio, debidamente reajustados conforme a la variación expresada por el Índice de Precios al Consumidor, en el período comprendido entre el mes anterior a aquel en que se hizo la sustracción o desvío y el mes anterior en que se produjere la restitución.

---

<sup>4</sup> Conforme al artículo 107 de la LGUC, Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos".

Comprobada la infracción, ésta será sancionada por el Servicio de Vivienda y Urbanización con una multa del 50% de la suma sustraída o desviada. Dichos montos en ningún caso podrán ser descontados ni pagados con cargo a cualquiera de los recursos públicos o privados que perciba la cooperativa.

El Servicio de Vivienda y Urbanización, en este caso, deberá denunciar al Ministerio Público los hechos de los que tome conocimiento para los fines correspondientes.

### TÍTULO III

#### Gobierno Corporativo

**Artículo 32.-** Mismos órganos de la Cooperativa. Integración tripartita del Órgano Administrativo. Forma de generación del representante de la comunidad.

**Artículo 33.-** Solo podrán ser socios de las cooperativas de administración de suelo personas naturales, personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro y personas jurídicas de derecho público o que deriven su personalidad jurídica de éstas, u otras entidades de derecho público reconocidas por ley.

No pueden ser socios de la cooperativa las personas jurídicas con fines de lucro.

**Artículo 34.-** Asimismo, las cooperativas solo podrán tener como controladores a personas naturales, personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro y personas jurídicas de derecho público o que deriven su personalidad jurídica de éstas, u otras entidades de derecho público reconocidas por ley.

Para los efectos de esta ley se entiende por controlador toda persona o grupo de personas que, actuando coordinadamente o con acuerdo de actuación conjunta, y siendo socio de la cooperativa de administración de suelo, ya sea directamente o a través de otras personas naturales o jurídicas, tenga poder para asegurar la mayoría de votos en las juntas generales de sus socios; o, para elegir a la mayoría de votos en las juntas generales de sus socios; o, para elegir a la mayoría de los directivos o designar al administrador o representante legal o a la mayoría de ellos; o bien, para influir decisivamente en la administración de la cooperativa.

Las cooperativas deberán informar al Servicio de Vivienda y Urbanización quien es su controlador; y en caso de que no tuviese, deberán señalar esta circunstancia expresamente.

**Artículo 35.-** La persona que sea socia o controladora de más de una cooperativa de administración de suelo solo podrá desempeñar cargos directivos en una de ellas.

**Artículo 36.-** La persona que haya perdido la calidad de socio por renuncia o exclusión y los herederos del socio fallecido, tendrán derecho a la devolución del monto actualizado de sus cuotas de participación, sin perjuicio del derecho de la cooperativa a mantener en su patrimonio los dineros que le hayan sido enterados a título de pago de contratos celebrados con sus socios e imputados como pago de cuotas de participación, según lo señalado en los números 5° y 6° del artículo 8° de esta ley.

En lo demás aspectos que refieren a dicha devolución, regirán las disposiciones de la Ley General de Cooperativas.





**DECIDE**  
DEMOCRACIA, PODER Y TERRITORIO