

**MAT. : ORDENANZA COMUNAL ARRIENDO DE VIVIENDAS A
PRECIO JUSTO MUNICIPALIDAD DE CERRO NAVIA**

CERRO NAVIA, 01/ 08/ 2022

DECRETO N°: 02170/2022

VISTO:

1. Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.
2. Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.
3. El Decreto Supremo N° 49 (V. y U.), de 2011, y sus modificaciones, que reglamenta el Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda
4. Resolución N° 855 de fecha 11 de julio de 2022 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
5. El oficio N° 831.260/21, de 19 de noviembre de 2021, de la Contraloría General de la República, que señala que los Servicios de Vivienda y Urbanización pueden ser destinatarios de los subsidios a que alude la Glosa singularizada en el literal a) precedente
6. Acuerdo N° 193 del Concejo Municipal adoptado en Sesión Ordinaria N° 39 de fecha 20 de julio de 2022.
7. Hoja de Envío N° 9447 de fecha 21 de julio de 2022 del Administrador Municipal.
8. Memorandum N° 14700 de fecha 22 de julio de 2022 del Administrador Municipal.

CONSIDERANDO:

1° Que se tiene a la vista el creciente déficit y emergencia habitacional declarada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo según da cuenta su Resolución N° 855 de fecha 11 de julio de 2022.

3° Que mediante la misma Resolución N° 855 de 2022, se establece la posibilidad de adquirir vivienda por parte de los municipios y con la finalidad de entregarlos en arriendo, previa dictación de una ordenanza comunal al efecto.

4° Que de conformidad a lo anterior, el Concejo Municipal aprobó la presente ordenanza comunal a través del Acuerdo N° 193 adoptado en Sesión Ordinaria N° 39 de fecha 20 de julio de 2022.

TENIENDO PRESENTE:

Las facultades conferidas por el Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 2006, del Ministerio del Interior, Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO:

1. SE APRUEBA la Ordenanza de Arriendo Viviendas a Precio Justo de la Municipalidad de Cerro Navia, en virtud del acuerdo N° 193 adoptado en Sesión Ordinaria N° 39 de fecha 20 de julio de 2022.

2. SE ESTABLECE que el texto de la Ordenanza de Arriendo Viviendas a Precio Justo es el siguiente:

**Ordenanza Comunal Arriendo Viviendas a Precio Justo
Municipalidad de Cerro Navia**

Preámbulo:

Atendiendo la situación de "Emergencia habitacional" descrita por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sumado a la necesidad de aumentar la oferta de arriendos asequibles para la población y a la vez teniendo a la vista el objetivo de diversificar la cantidad y tipo de actores que puedan gestionar dicha oferta, es que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante la Resolución 855 de fecha 11 julio de 2022, lanza el llamado a postulación en condiciones especiales de proyectos para construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas públicas para el arriendo, mediante el otorgamiento de subsidios del programa habitacional fondo solidario de elección de vivienda, regulado por el D.S.49 de 2011 (V. y U.) y sus modificaciones.

El objetivo de este llamado es entregar la posibilidad de adquirir viviendas a determinados organismos: Gobiernos Regionales, Servicios de Vivienda y Urbanización, Municipios y Personas jurídicas de derecho privado sin fines de lucro, para que luego sean destinadas al arrendamiento de beneficiarios que cumplan con los requisitos del D.S.52 (subsidio de arriendo de vivienda).

Es en el marco de esta posibilidad que ofrece el Estado, es que se ha diseñado la presente Ordenanza Municipal, para regular la administración y el uso, mantención y operación de las viviendas adquiridas bajo esta modalidad.

Artículo 1°.- Viviendas reguladas por la presente ordenanza: Estarán sujetas a lo dispuesto en esta ordenanza aquellas viviendas previamente construidas que hayan sido adquiridas por la Municipalidad de Cerro Navia en el marco del llamado a postulación de proyectos para la construcción, remodelación o adquisición de viviendas para destinar al arriendo a familias que cumplan con los requisitos del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda, regulado por el D.S. N° 52, (V. y U.), de 2013, a través del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda regulado por el D.S.

Artículo 2°.- Características generales de las viviendas: Las viviendas pueden ser individuales dispersas y/o de edificación colectiva.

Pueden requerir posteriormente a su adquisición, obras de adecuación, refacción, mantenimiento u otras mejoras que sean necesarias para estar en condiciones aptas para dar en arriendo a los/las beneficiario/as de la comuna, según los criterios de asignación pormenorizados en la presente ordenanza.

Artículo 3°.- Requisitos de las viviendas: Las viviendas requerirán:

1. Estar emplazadas en la comuna de Cerro Navia.
2. Contar con permiso de edificación y recepción Municipal
3. Contar con características aptas para habitabilidad, sin provocar hacinamiento, y que permitan un habitar digno a quienes son beneficiarios y a su grupo familiar.

Artículo 4°.- Restricciones: Las viviendas que formen parte de este proyecto únicamente podrán tener destino habitacional, mediante arrendamiento gestionado por el Municipio. Los inmuebles estarán sujetos a las prohibiciones exigidas por el Servicio de Vivienda y Urbanización, por lo que en ningún caso podrán ser vendidas ni entregadas a la población para otro tipo de fines, mientras estén comprometidas por el convenio que les concedió el subsidio.

Artículo 5°.- Exclusiones: No podrán arrendar las viviendas sujetas a la presente ordenanza los miembros del Concejo Municipal, funcionarios y funcionarias del municipio, independiente de su forma de contratación, y sus parientes por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado inclusive.

Artículo 6°.- Plan de administración, operación y mantenimiento: Las viviendas estarán sujetas a un plan que regule su administración, operación y mantenimiento. Este constará en el Convenio a firmar con SERVIU para la ejecución del programa. En él se establecerán las obligaciones de administración, operación, mantención, cuidado, mejoramiento, aseo, pago de servicios comunes y otros consumos, gestión comunitaria, gestión del personal asociado a la administración del inmueble y seguros. En este plan se incluirán además obligaciones del Administrador tendientes a regular la convivencia en el inmueble, y evitar el mal uso de las unidades, su subarriendo, evitar que se produzca hacinamiento en ellas, regular el pago de consumos básicos y gastos comunes.

Artículo 7°.- De la administración, operación y mantención de las viviendas: En términos generales se entenderán como labores de administración, mantención y operación, todas aquellas tareas destinadas a procurar que la totalidad de las viviendas se encuentren en permanente aptitud para ser destinadas a arrendamiento en condiciones de habitabilidad digna.

La administración y operación de las viviendas estará a cargo de la Municipalidad de Cerro Navia, a través de su unidad técnica el Departamento de Desarrollo y Gestión Habitacional, dependiente de la Secretaría Comunal de Planificación. La unidad técnica podrá ser reemplazada mediante decreto alcaldicio aprobado para tal efecto.

La Municipalidad deberá velar por una correcta administración financiera, por la gestión de la mantención física de los inmuebles, por la vinculación con las familias beneficiarias y de la comunidad de su entorno. Asimismo deberá dar seguimiento general a los/las beneficiario/as mediante la fiscalización del uso de los inmuebles y respecto de la inserción de las mismas familias, propiando a mejorar su situación en el tránsito hacia una solución habitacional definitiva, u otras alternativas de vivienda que puedan ser consideradas.

La Municipalidad deberá disponer los medios materiales, humanos y logísticos para efectuar su labor y garantizar el éxito de la política pública. El mantenimiento de las viviendas puede ser efectuado directamente por funcionarios de la Municipalidad capacitados para tales fines o mediante prestadores de servicios contratados por los medios que franquee la ley.

Artículo 8°.- Plazo de Arrendamiento: El plazo máximo de arrendamiento a un beneficiario/a será de 8 años, salvo que se encuentre en proceso de postulación a algún programa habitacional para la provisión de vivienda, caso en el cual la Municipalidad podrá extender el contrato de arriendo por un plazo adicional máximo de dos años, debiendo el beneficiario continuar con el pago íntegro de la renta.

Este término en ningún caso podrá ser indefinido.

Artículo 9°.- Renta: La renta por concepto de arrendamiento de cada inmueble estará fijada en el texto vigente de la ordenanza de derechos municipales de Cerro Navia. Sin embargo, el monto máximo a pagar por los/las beneficiario/as por concepto de renta será de hasta el 25% de sus ingresos del grupo familiar acreditados, lo que quedará consignado en el decreto que aprueba la contratación.

La renta que perciba la Municipalidad por estos conceptos se llevará mediante contabilidad separada en el presupuesto de la Municipalidad.

Artículo 10°.- De la selección de los/las beneficiario/as: Se elaborarán bases de concurso, las que contendrán indicadores, basados en parámetros objetivos para la asignación de las viviendas en arriendo a la población que lo requiera. Esto se efectuará con la publicidad debida en la página web municipal y otros medios de comunicación de la Municipalidad, asegurando estándares de probidad y transparencia. Entre los parámetros podrán considerarse:

1. Vulnerabilidad (RSH < 40%)
2. Cantidad de integrantes del grupo familiar
3. Enfermedades o patologías
4. Ingresos monetarios del grupo familiar.
5. No haber sido beneficiario de subsidio de vivienda por parte del Estado
6. Otros que se determinen en un panel de expertos en la materia

En caso de surgir disponibilidad de una vivienda para arrendamiento, ya sea por vacancia de algún inmueble previamente asignado o por haberse adquirido por el Municipio un nuevo inmueble destinado a estos fines, se procederá a efectuar un llamado a concurso siguiendo los mismos términos dispuestos en los párrafos precedentes.

Artículo 11.- Derechos de los/las beneficiario/as de viviendas en arriendo: Los/las beneficiario/as tendrán derecho a:

1. La estabilidad en el uso de la propiedad, mediante la determinación de plazos de arrendamiento acordes a la necesidad particular.
2. Contar con una adecuada mantención del inmueble por parte del Municipio, respecto de las obligaciones que le corresponden en su calidad de propietario.
3. Participar activamente en las decisiones de la copropiedad, en caso de tratarse de inmuebles insertos en un Condominio de Vivienda Social. En

caso de requerir autorización de la Municipalidad para participar en reuniones, deberán requerirla a la unidad técnica municipal.
4. Recibir apoyo para una adecuada inserción comunitaria en el barrio o condominio en el que se emplace la vivienda.

Artículo 12.- De los deberes y obligaciones de los/las beneficiario/as de viviendas en arriendo: Los/las beneficiario/as deberán:

1. Pagar oportunamente el valor del arriendo pactado en contrato de arriendo, con su reajuste en caso de estar contemplado.
2. En caso de ser parte de una copropiedad, pagar los gastos comunes que el reglamento de copropiedad les obligue.
3. Cuidar la vivienda entregada, manteniéndola en el mismo estándar que fue entregada, en buen estado de funcionamiento y libre de vandalización. Las modificaciones constructivas, deberán contar previamente con autorización de la Municipalidad quien aprobará mediante decreto alcaldicio.
4. Mantener el aseo y ornato interior y exterior del inmueble.
5. Mantener una conducta adecuada, de respeto con el resto de la comunidad.
6. Permitir el libre acceso al recinto por parte de personal municipal, para fiscalizaciones y seguimiento al espacio entregado.
7. No subarrendar la vivienda ni generar lucro alguno.
8. Pagar oportunamente las cuentas de servicios básicos que se radiquen en el inmueble. Excepcionalmente se aceptarán atrasos en el pago por un plazo máximo de 3 meses, el cual debe ser explicado por razones socioeconómicas o de caso fortuito o fuerza mayor, lo que será acreditado por informe social elaborado en la Municipalidad.

Estos deberes serán incorporados en el contrato de arrendamiento que se elabore en cada caso. Su incumplimiento será considerado como causal de término del contrato de arrendamiento.

Artículo 13.- Causales de terminación anticipada del contrato de arrendamiento: Los contratos de arrendamiento que se celebren a instancias de este programa, deberán a lo menos contener las siguientes causales de terminación:

1. No cumplir con los deberes y obligaciones del contrato.
2. Destinar espacios del inmueble al ejercicio de actividades comerciales.
3. Cometer delitos en el inmueble o ejercer cualquier tipo de actividades ilegales.
4. Subarrendar o entregar bajo cualquier título la parte o la totalidad del inmueble a terceros.
5. Abandono de la propiedad.
6. Permitir la vandalización del inmueble.
7. Robo de equipamiento o materiales de la propiedad.
8. Acumulación o acopio de objetos, desperdicios, materiales reciclables y/o basura.

Artículo 14.- Restitución del inmueble: Los inmuebles deberán ser restituidos a la Municipalidad de Cerro Navia en caso de vencimiento del plazo o por incurrir el beneficiario en cualquier otra causal de terminación contemplada en el contrato o que se encuentre dispuesta por la ley y esta ordenanza.

Artículo 15.- Acciones Judiciales: La Municipalidad de Cerro Navia en atención a su obligación de velar por el patrimonio de la institución, ejercerá todas las acciones legales disponibles para requerir la restitución del inmueble en los casos que el arrendatario se oponga. Asimismo, denunciará ante el Juzgado de Policía Local, el Ministerio Público y/o se presentarán querrelas criminales, según sea procedente, toda vez que se detecten infracciones, faltas o delitos en el marco del arrendamiento.

3. SE ESTABLECE que la presente Ordenanza de Ordenanza de Arriendo Viviendas a Precio Justo entrará en vigencia desde el día hábil siguiente de su publicación en el portal electrónico municipal.

4. PUBLÍQUESE por la Dirección de Comunicaciones y Relaciones Públicas, la presente ordenanza en el sitio web Municipal.

5. PUBLÍQUESE por la Unidad de Transparencia la presente Ordenanza en el portal de transparencia.

6. INCORPÓRESE al registro municipal de ordenanzas por la Secretaría Municipal

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE



FRANCISCO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ
Secretario Municipal
Secretaría Municipal



MAURO TAMAYO ROZAS
Alcalde
Municipalidad De Cerro Navia

Anexos

Nombre	Tipo	Archivo	Copias	Hojas
Acuerdo de Concejo	Digital	Ver		

Nombre	Tipo	Archivo	Copias	Hojas
Ordenanza	Digital	Ver		

Adjuntos

Documento	Fecha Publicación
14700/2022Memorandum	22/07/2022
00944/2022Hoja de envío	25/01/2022
14635/2022Memorandum	21/07/2022

MTR/PTL/WLP

Distribución:

Asesoría Jurídica
Departamento Jurídico
Oficina de Transparencia
Dirección de Administración y Finanzas
Dirección de Comunicaciones y Relaciones Publicas
Dirección de Desarrollo Comunitario
Dirección de Obras Municipales
Dirección Secretaría Comunal de Planificación
Secretaría Municipal
Dirección de Inspección y Seguridad Publica
Pablo Ignacio Toro Lagos director asesoría jurídica
Walters Lazcano Pavez funcionario departamento jurídico
Marcelo Poblete jefe de departamento oficina de transparencia
Víctor Rolack Torres director dirección de administración y finanzas
Varinia Díaz Cortés director (s) dirección de comunicaciones y relaciones publicas
Gonzalo Órdenes Cavieres director dirección de desarrollo comunitario
Adela Olmos Robles directora (s) dirección de obras municipales
Yvo González Jaque director dirección secretaria comunal de planificación
Francisco Martínez Fernández secretario municipal secretaria municipal
Gladys Fredes Acevedo encargada de oficina de partes municipal secretaria municipal
Silvia Mella Alvarado directora dirección de inspección y seguridad publica



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://cerronavia.ceropapel.cl/validar/?key=24361658&hash=b60b0>