

8798

3798

OPORACION DE LA VIVIENDA



REGLA MENTO
DE AUTO
CONSTRUCCION

REGLAMENTO DE AUTOCONSTRUCCION

(Aprobado por los acuerdos del H. Consejo Nos. 26.679 y 27.585, de 19 de mayo y 22 de septiembre de 1965, respectivamente)

TITULO PRIMERO

Definiciones y Condiciones generales de los Proyectos de Autoconstrucción

Artículo 1º—Se entiende por Autoconstrucción el método cooperativo de construcción de grupos de viviendas u obras de otros tipos, por el cual la Corporación de la Vivienda o terceros aportan terrenos, urbanización, planos y antecedentes técnicos completos, materiales de construcción, equipos y herramientas de trabajo, siendo de cargo exclusivo de la Corporación la asistencia técnica y social, y de cargo de los participantes, el aporte personal de la mano de obra en forma de ayuda mutua.

Artículo 2º—Para los efectos de la aplicación del presente Reglamento se entenderá:

**MINISTERIO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
CENTRO DE DOCUMENTACION**

a) Por SECCION AUTOCONSTRUCCION, la repartición de la Corporación de la Vivienda que tenga a su cargo la realización de los Proyectos de Autoconstrucción;

b) Por PROYECTO, el desarrollo de todas las etapas de la Autoconstrucción que comprende desde el estudio de los antecedentes y planificación, hasta la ejecución total de las obras o viviendas, conforme al sistema de trabajo que se establece en este Reglamento;

c) Por PARTICIPANTE, al Jefe del Grupo Familiar que se inscriba para desarrollar un Proyecto de Autoconstrucción, conforme a las disposiciones de este Reglamento, aceptando las obligaciones que en él se le imponen;

d) Por GRUPO FAMILIAR, el grupo de personas que se encuentren en alguno de los casos que se mencionan a continuación: 1) Cuando conformen una familia de acuerdo a las disposiciones del Código Civil; 2) Cuando conformen una familia de filiación natural agrupada en torno al padre o a la madre naturales, según lo previsto en las disposiciones del Código Civil; 3) Cuando formen una comunidad de hermanos legítimos o naturales, o de ambos a la vez, según las disposiciones del Código Civil, y 4) En los casos de adoptantes y adoptados de acuerdo con la Ley de Adopción;

e) Por VIVIENDA PROVISORIA, la construcción ligera destinada a albergar transitoriamente a un Grupo Familiar, mientras se construye la vivienda definitiva;

f) Por JEFE DE PROYECTO, al funcionario de la Sección Autoconstrucción, destacado en el terreno para dirigir el desarrollo total de un Proyecto de Autoconstrucción;

g) Por GRUPO DE TRABAJO, cada uno de los equipos organizados de trabajo, formado por participantes, que integren el Proyecto.

Artículo 3º—Los Proyectos de Autoconstrucción a desarrollarse, ya sea por la Corporación de la Vivienda o por cuenta de terceros, consultarán como mínimo la construcción de veinte viviendas y máximo la de doscientas. Sin perjuicio de lo anterior, en un mismo terreno podrán iniciarse y desarrollarse paralelamente dos o más Proyectos de Autoconstrucción.

Artículo 4º—Los Proyectos de Autoconstrucción sólo serán planificados por la Corporación de la Vivienda por intermedio de la Sección Autoconstrucción o por las Reparticiones que determine el Vicepresidente Ejecutivo.

Artículo 5º—El Acuerdo que ordene la ejecución de un Proyecto de Autoconstrucción en terrenos de la Institución, deberá indicar:

- a) Terreno donde debe efectuarse el Proyecto;
- b) Fondos para el desarrollo del mismo;
- c) Dividendos provisorios que deben pagar los participantes del Proyecto conforme a lo previsto en el artículo 26º.

Artículo 6º—En los Proyectos de Autoconstrucción la Institución proporciona su asistencia en dos aspectos esenciales:

a) **ASPECTO TECNICO Y CONSTRUCTIVO**, que comprenderá la entrega de planos, especificaciones y otros antecedentes técnicos inherentes al Proyecto, y la dirección, inspección, control y supervigilancia de los trabajos;

b) **ASPECTO SOCIAL**, a cargo del Servicio de Asistencia Social que comprenderá una labor individual, de Grupo y Desarrollo de Comunidad.

En ambos casos se procederá conforme a las ins-

trucciones y directivas que al efecto imparta el Vicepresidente Ejecutivo.

Artículo 7º—El Participante deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Tener su familia legalmente constituida de acuerdo al Código Civil y, en conformidad a lo dispuesto en números 1 y 2 de la letra d) del Art. 2º del presente Reglamento;

b) No ser dueño el participante, su cónyuge o sus hijos menores, individual ni colectivamente de una vivienda;

c) No tener el Grupo Familiar una renta mensual superior a tres sueldos vitales del departamento respectivo, sin considerar las asignaciones familiares;

d) Percibir el Grupo Familiar una renta mínima mensual, excluidas las asignaciones familiares, equivalente a cuatro veces el valor estimado del dividendo correspondiente al sitio y a la construcción consultada en el proyecto;

e) Que exista compatibilidad entre el horario de trabajo del participante y el exigido en cada caso en el Proyecto, comprometiéndose el Jefe del Grupo Familiar a destinar un mínimo de 20 horas semanales a las faenas del Proyecto, cuando se trate de viviendas y, en los demás casos, las horas que consulte el proyecto;

f) Estar el participante en condiciones físicas y mentales que le permitan desarrollar los trabajos de Autoconstrucción;

g) Comprometerse el participante a aportar voluntariamente y sin remuneración su trabajo personal a las faenas de Autoconstrucción, en el Sector y Manzana donde esté ubicado el Sitio que se le hubiere señalado; todo sin perjuicio de lo previsto en el Art. 11º;

h) No se aceptará que participen en las faenas de Autoconstrucción los menores de dieciséis años.

TITULO SEGUNDO

De las obligaciones de los participantes y de la asistencia y reemplazos

Artículo 8º—El participante y su Grupo Familiar deberá ocupar el predio que se le señale, en la fecha que indique la Sección Autoconstrucción.

Artículo 9º—El participante estará obligado a construir una vivienda provisoria para él y su Grupo Familiar, en el lugar del predio que el Jefe del Proyecto le señale. Esta vivienda deberá demolerse en el plazo máximo de quince días contados desde la fecha en que el Jefe del Proyecto haya dado el pase para habitar la vivienda una vez terminada la construcción. Por excepción no se aplicará la disposición anterior en casos calificados por el Jefe del Proyecto previa autorización del Jefe superior inmediato.

Si la vivienda provisoria consistiere en una construcción proyectada y dirigida por la Sección Autoconstrucción, esta obra se ubicará de tal suerte que integre posteriormente la vivienda definitiva.

Artículo 10º—Iniciadas las faenas y sin perjuicio de lo que se dice más adelante, el participante tendrá las siguientes obligaciones:

a) Iniciar las obras en las fechas señaladas y proseguirlas conforme a las modalidades que determine el Jefe del Proyecto, con estricta sujeción a los planos y especificaciones aprobados.

b) Cumplir el horario que se señale para cada grupo de trabajo.

c) Cuidar y responsabilizarse, individual y colectivamente, del buen uso del equipo, herramientas y materiales de construcción que se empleen en el Proyecto.

d) Devolver las herramientas, equipos y materiales una vez terminadas las faenas, o cuando el Jefe del Proyecto lo requiera. El participante tendrá el carácter de depositario para todos los efectos legales.

e) Permitir la realización de inventarios, cuando la Sección Autoconstrucción lo requiera.

f) Asistir a todas las reuniones que se citen para tratar asuntos relacionados con el Proyecto. En caso de no ser posible su asistencia personal, por razones de fuerza mayor, deberá hacerse representar por un miembro adulto de su Grupo Familiar y deberá acatar los Acuerdos que se adopten en la reunión.

g) Respetar y observar las Normas, Reglamentos e Instrucciones que imparta la Sección Autoconstrucción en relación con el Proyecto, y

h) Suministrar con exactitud y veracidad los datos solicitados por las Asistentes Sociales y cooperar en los trabajos sociales programados.

Artículo 11º—Los trabajos de Autoconstrucción deberán ser realizados sólo por el participante o por miembros de su Grupo Familiar aceptados previamente por el Jefe del Proyecto, sin que el Jefe del Grupo Familiar pierda su calidad de participante.

Artículo 12º—En caso de que el participante esté o quede inhabilitado, temporal o perpetuamente, para efectuar los trabajos de Autoconstrucción, podrá ser reemplazado:

a) Por el cónyuge o un miembro del Grupo Familiar no menor de dieciséis años, con la autorización del Jefe del Proyecto y previo informe de la Asistente Social y del Constructor Civil a cargo del Grupo de Trabajo.

b) Por un tercero no contemplado en la letra anterior autorizado sólo en casos calificados por el Jefe del Proyecto, con informes del Servicio de Asistencia Social

y del Constructor del Sector, y con la aceptación del Grupo de Trabajo.

c) Por el Grupo de Trabajo, siempre que éste lo acuerde y lo exprese por escrito y con la autorización de las personas que se señalan en la letra a).

En todo caso, la inhabilidad será informada por la Asistente Social que corresponda.

Artículo 13º.—Cuando el participante por razones de fuerza mayor calificadas por el Jefe del Proyecto adeudare horas de trabajo a su Grupo, podrá aportar la mano de obra de otros miembros de su Grupo Familiar, con informe favorable de la Asistente Social y del Constructor Civil a cargo del Grupo, indicándose expresamente el plazo máximo de la recuperación de las horas.

Una vez pagadas las horas adeudadas, cesará esta franquicia y el participante quedará sometido al régimen común que se establece en este Reglamento.

Artículo 14º.—El participante o su reemplazante no podrán ingresar a los Grupos de Trabajo después de transcurrida una hora de iniciada la faena. Se exceptuarán los casos calificados expresamente con anterioridad por la Asistente Social que corresponda.

Artículo 15º.—Cuando un participante, sin causa justificada, no concurriere a las faenas de su Grupo, ya sea continuada o esporádicamente, podrá ser sancionado por el Jefe del Proyecto con la suspensión de los trabajos relativos a su vivienda, siempre que adeudare más de veinticinco horas de trabajo. Esta sanción no exime al participante de concurrir a las faenas del Grupo, ni tampoco de devolver las horas debidas.

Si el participante, en los casos a que se refiere este artículo, llegare a adeudar más de ciento cincuenta horas, podrá ser excluido conforme a lo previsto en el artículo 21º.

Artículo 16º—Las Juntas de Vecinos, Comités u otras Organizaciones que se formaren en las Poblaciones, no tendrán ingerencia alguna en el desarrollo de los planes de trabajo.

TITULO TERCERO

Causales por las que el participante puede ser excluido de un proyecto.

Artículo 17º—Los participantes de un Proyecto de Autoconstrucción podrán ser excluidos de él cuando no dieren cumplimiento a las obligaciones que se le imponen en el Título anterior y en los casos especiales que en este Título se contemplan.

Artículo 18º—Podrán ser excluidos por los siguientes motivos:

a) Efectuar modificaciones en la construcción de las obras que no hayan sido expresamente autorizadas por la Sección Autoconstrucción.

b) Destinar la vivienda provisoria o definitiva, sin la autorización de la Sección Autoconstrucción, a otros usos que no sean exclusivamente para habitarlas el participante y su Grupo Familiar.

c) Exender clandestinamente bebidas alcohólicas.

d) Observar notoria mala conducta, él o su Grupo Familiar que atente contra la seguridad, las buenas costumbres o la armonía del Grupo o de la Comunidad.

e) Negarse el participante sin causa justificada a suscribir el Contrato de Compraventa dentro del plazo que se indica en la letra d) del artículo 24º, o dentro del plazo que le señale la Asesoría Jurídica de la Sección Autoconstrucción, previo Vº Bº de la Fiscalía de la Ins-

titución. No se estimará como caso justificado, el atraso en el pago de dividendos cuando para suscribir el Título de Dominio, se exigiera al participante estar al día en el pago de ellos.

Artículo 19º—La exclusión del Proyecto obliga al participante a entregar el predio que le hubiere sido designado, quedando a beneficio de la Corporación de la Vivienda y a título de compensación, todos los pagos que hubiere hecho por dividendos provisorios u otros motivos, desde que ocupó el sitio y hasta la fecha de su entrega.

Además lo obliga a devolver las herramientas o equipos que hubiere recibido para los trabajos del Grupo y los materiales no empleados en la construcción.

Por último, el participante excluido sólo tendrá derecho a una compensación por las horas de trabajo aportadas al proyecto equivalente al 40% del salario vital obrero vigente en la localidad donde dicho proyecto se desarrolle. Tendrá derecho, además, a que el reemplazante le pague el valor de la vivienda provisoria, si le perteneciere, y cuyo valor será fijado por el Jefe del Proyecto.

Artículo 20º—No se aplicarán las sanciones contempladas en el artículo que antecede al participante que voluntariamente se retire del Proyecto, siempre que lo haga por razones que lo obliguen a trasladarse a otra localidad.

El participante deberá restituir el Sitio que se le hubiere destinado y devolver las herramientas, equipo de trabajo y materiales que hubiere recibido en razón de la faena.

En estos casos el participante tendrá derecho a una compensación por las horas de trabajo aportadas, equivalente sólo al 70% del salario vital obrero vigente en la localidad donde dicho Proyecto se desarrolle.

El valor de la vivienda provisoria si la hubiere y el de las obras de construcción que hubiere alcanzado a realizar, será avaluado por el Jefe del Proyecto y pagado por su reemplazante.

El pago de esta compensación así como el valor de las obras hechas se hará por el nuevo participante y éste tendrá las mismas calidades, obligaciones y garantías que el primero.

El nuevo participante será designado por la Sección Autoconstrucción, a petición del Jefe de Proyecto.

Artículo 21º—Para aplicar la sanción contemplada en el artículo 18º se constituirá un Comité presidido por el Jefe del Proyecto y formado por los Constructores y Asistentes Sociales, el cual determinará la procedencia de ella.

Acordada la sanción y aprobada por el Jefe de la Sección Autoconstrucción, se solicitará al señor Vicepresidente que mediante una Resolución ordene la exclusión del participante sancionado y la restitución del inmueble dentro del plazo de treinta días.

Esta Resolución se notificará por el Jefe del Proyecto y el plazo de treinta días empezará a correr desde la fecha de la notificación.

Si el afectado se negare a abandonar el predio, se pasarán los antecedentes a la Fiscalía de la Institución para que deduzca las acciones judiciales que correspondan.

TITULO CUARTO

Disposiciones varias

Artículo 22º—Cuando la Corporación de la Vivienda intervenga en la dirección de Proyectos de Autoconstrucción para desarrollar en terrenos de terceros,

con fondos proporcionados por ellos, esta gestión se estimará como un mandato remunerado. En estos casos la Institución aplicará el presente Reglamento solamente en cuanto se refiere a la asistencia de los participantes a las faenas, a los reemplazos, al cumplimiento y a la disciplina en el desarrollo de los trabajos del Grupo, al resguardo y conservación de los equipos de trabajo y a las infracciones que el participante pudiere cometer contra lo establecido en las letras c) y d) del Art. 18º del presente Reglamento.

En estos casos, se pedirá a la Institución mandante la exclusión del afectado y mientras ésta resuelva, dicho participante quedará suspendido, impidiéndosele su participación en las faenas del Grupo y en la recepción de materiales.

Artículo 23º—En los casos de Autoconstrucción en que la Corporación de la Vivienda aporte todo o parte de los fondos para el desarrollo y ejecución de un Proyecto en terreno de terceros, se aplicará íntegramente este Reglamento, con participantes propuestos por el tercero y entre los cuales la Corporación efectuará la selección que corresponda.

Cuando proceda la exclusión del participante, la Corporación lo hará también conforme a este Reglamento, dando cuenta al tercero para que se proponga su reemplazante.

La Corporación exigirá hipoteca de garantía general para caucionar las inversiones que efectúe en la ejecución del Proyecto. Al efectuarse la liquidación de las obras se dividirá la hipoteca para gravar cada sitio por la deuda que le corresponda.

Artículo 24º—Aprobado por el H. Consejo un Proyecto de Autoconstrucción y antes de iniciarlo, se suscribirá con cada uno de los participantes un Convenio donde conste lo siguiente:

a) Indicación del sitio que se destine al participante la asignación del sitio a estos grupos y el otorga-provisoria y podrá ser modificada por el Vicepresidente Ejecutivo o por el funcionario en quien él delegue estas facultades, en los casos contemplados en el artículo 17º del presente Reglamento;

b) El compromiso del participante de cumplir todas las disposiciones que en el presente Reglamento se contienen;

c) La aceptación por el participante del dividendo provisorio a que se alude en el artículo 26º y su compromiso de pagarlo en la forma en que se establezca en el Acuerdo respectivo;

d) El compromiso de la Institución y del participante de suscribir el contrato de compraventa del sitio y de la vivienda que en él se construya, dentro de un plazo que no podrá ser superior a un año a contar desde la fecha en que fuere aprobada por el H. Consejo la liquidación a que se refiere el artículo 27º;

e) La promesa del participante de aceptar las garantías hipotecarias y prohibiciones que se consignan en el contrato de compraventa;

f) La promesa del participante de aceptar las modalidades que se establezcan en el contrato de compraventa respecto a los plazos para pagar el saldo insoluto de los precios y las sanciones por la mora en el pago de los dividendos;

g) La promesa del participante de aceptar las modalidades de detalle que fueren usuales en los contratos de compraventa a plazos, que suscribe la Institución con sus compradores.

Las modalidades indicadas en las dos letras que anteceden se ajustarán a las leyes y reglamentos que rijan para los contratos de compraventa a plazos en la época de la liquidación.

Este convenio será suscrito en dos ejemplares iguales, uno para cada parte, por el Vicepresidente de la Institución y el participante. El Vicepresidente podrá delegar la facultad de suscribirlo en el Fiscal de la Institución o en el Delegado Regional que corresponda.

Estos convenios se extenderán en formularios de idéntico tenor aprobados por la Fiscalía de la Institución.

Artículo 25º—Cuando la Corporación por razones de hecho o situaciones de emergencia, tuviere que desarrollar Proyectos de Autoconstrucción, se aplicará este Reglamento en todo lo relativo a la construcción de las viviendas y sistema de trabajo, tanto como el régimen disciplinario establecido en él y las sanciones que se contemplan para los participantes; pero en la calificación de los Grupos Familiares se podrá innovar en el sentido de aceptar grupos que por lo que respecta a su constitución familiar no se conformen a lo establecido en la letra a) del artículo 7º del presente Reglamento, pudiendo en casos especiales aceptar grupos formados por comunidades de hermanos legítimos o naturales o de ambos, o también, grupos formados por adoptantes y adoptados de acuerdo con la Ley de Adopción. En estos casos, el H. Consejo deberá autorizar expresamente la asignación del sitio a estos grupos y el otorgamiento del respectivo título de dominio, en el momento oportuno.

Artículo 26º—Desde la fecha en que se inicien las faenas y hasta la de su liquidación, los participantes pagarán un dividendo provisorio que será fijado por el H. Consejo. Este dividendo comprenderá los porcentajes de amortización, intereses, gastos de recaudación y otros, conforme al régimen legal de pagos vigente al iniciarse el Proyecto.

El dividendo provisorio inicial en ningún caso podrá exceder del 50% del monto probable del dividendo definitivo, pudiendo el H. Consejo aumentarlo semestralmente hasta un 70%, conforme a las inversiones efectuadas.

El valor de la amortización que se cobre en los dividendos provisorios pagados hasta la fecha de la liquidación, se abonará al participante como cuota al contado, y de ello se dejará expresa constancia en el contrato de compraventa.

Artículo 27º—Terminadas las faenas se procederá por la Sección Autoconstrucción a la liquidación de la Población o Grupo de Viviendas a que se refiera el Proyecto.

Para hacer esta liquidación sólo se tomarán en cuenta los siguientes rubros:

a) Valor actualizado de los terrenos a la fecha de la iniciación del Proyecto;

b) Costos de urbanización;

c) Costos de los materiales invertidos en la edificación de las viviendas al valor de su adquisición;

d) Pagos a personal obrero especializado y pago por concepto de leyes sociales, cuando así lo resuelva el Jefe de la Sección Autoconstrucción, a pedido del Jefe del Proyecto;

e) Gastos de mantención y reparación de los equipos de trabajo, maquinarias y herramientas;

f) Reposición de equipos y herramientas de trabajos destruidos, inutilizados o perdidos durante el desarrollo del Proyecto. En caso de pérdida, su valor será reembolsado por el grupo de trabajo, antes del otorgamiento del título definitivo de dominio;

g) Una amortización de los equipos, maquinarias y herramientas usados en el desarrollo del Proyecto, conforme a las tablas que al efecto aplique la Corporación;

h) Gastos de administración que no podrán exceder del 6% de los valores invertidos por la Institución en la ejecución del Proyecto;

i) Provisión de fondos para obras que estuvieren pendientes a la fecha de la liquidación;

j) Gastos notariales y de inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Determinado el valor total del Proyecto se fijará posteriormente el valor de cada una de las viviendas, considerando la superficie de los terrenos, la superficie edificada y el tipo de vivienda, cuando fuere procedente.

Este será el precio de la compraventa. En el mismo contrato se consignará el monto del dividendo definitivo.

La liquidación deberá ser aprobada por el H. Consejo.

Una vez aprobada por el H. Consejo la indicada liquidación, las asignaciones provisorias y definitivas y el otorgamiento de los correspondientes títulos de dominio, se harán por los procedimientos y organismos que la Corporación de la Vivienda tiene para ello.

Artículo 28.—En conformidad y para los efectos del inciso final del Art. 2º de la letra c) del Art. 29 del D.F.L. 285, de 1953, el Vicepresidente Ejecutivo está facultado, en forma permanente, tanto para prescindir del procedimiento de la propuesta pública en la contratación de obras de autoconstrucción que estime necesarias, como para adquirir los materiales, herramientas, maquinarias y equipos que deban emplearse en estas obras de la manera que estime más conveniente para los intereses de la Corporación. En ningún caso las inversiones que se facultan por este artículo podrán exceder de lo que permite el porcentaje máximo del 10% determinado por el inciso final del Art. 2º citado.

Artículo 29.—Este Reglamento empezará a regir diez días después de su aprobación por el H. Consejo y a partir desde esa fecha quedará derogado el Reglamento de Autoconstrucción aprobado por el H. Consejo el 22 de julio de 1959 por Acuerdo N° 13.295.

ARTICULOS TRANSITORIOS

Artículo 1º.—El presente Reglamento se aplicará en los Proyectos de Autoconstrucción en actual ejecución, en que se haya otorgado a los participantes préstamos individuales en materiales, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del D.F.L. N° 2 de 31 de julio de 1959. Estos préstamos individuales se entenderán incluidos en la suma que se destine para la ejecución del Proyecto.

En estos casos no será necesario la suscripción del Convenio a que se refiere el artículo 24 y practicada la liquidación del Proyecto, se suscribirá el Contrato de Compraventa.

Artículo 2º.—Este Reglamento se aplicará en cuanto fuere pertinente a todas las obras o poblaciones de Autoconstrucción, cuya liquidación no se hubiere efectuado a la fecha en que entre en vigencia.

CENDOC - MINVU



0016735

FE DE ERRATA

En página 12 del Reglamento de Autoconstrucción, el artículo 24, Letra a, debe decir:

“a) Indicación del sitio que se destine al participante. Esta destinación tendrá el carácter de asignación provisoria y podrá ser modificada por el Vicepresidente Ejecutivo o por el funcionario en quien él delegue esta facultad, en los casos contemplados en el artículo 17 del presente Reglamento”.