PROYECTO DE LEY QUE REDUCE LAS EXIGENCIAS CONTENIDAS EN LA LEY N°20.898, QUE ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, CON EL FIN DE AUMENTAR LA POSIBILIDAD DE ACCEDER A SUBSIDIOS

Boletín N° 12176-14

I. ANTECEDENTES.

La vigencia de la Ley de Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción, desde el año 2016 hasta el presente, que se modificó con la Ley 20.251 y otros cuerpos legales posteriores, ha permitido visualizar que uno de sus principales efectos deseados, a saber, la normalización masiva de viviendas de autoconstrucción que permitan a sus habitantes postular a financiamiento de programas habitacionales destinados al mejoramiento de las viviendas y su regularización, no se ha producido.

Uno de los problemas habitacionales más importantes del país corresponde al Déficit Habitacional Cualitativo, que conforme a los datos entregados por la encuesta Casen del 2015, supera en casi tres veces al Déficit Habitacional Cuantitativo, situación que el Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, relativo a su misión en Chile, consignó de la siguiente manera: *" En el 2010, el Gobierno introdujo subsidios para obras de reconstrucción y mantenimiento, desplazando así una parte de la financiación pública para corregir el*

déficit cualitativo. En total se construyeron 5,9 millones de nuevas viviendas, y Chile ostenta ahora una tasa de viviendas en propiedad del 64%. Este progreso es uno de los ejemplos más destacados de la región en cuanto a avances en la provisión de viviendas. No obstante, sigue habiendo un déficit cuantitativo de más de 390.000 viviendas, y un déficit cualitativo que afecta a más de 1,2 millones de viviendas que requieren mejoras y mantenimiento (un 88,2%), ampliación (un 20%) o acceso a servicios de saneamiento (un 19,9%)". Esta cifra se ha mantenido relativamente estable durante los últimos 15 años, pese a los esfuerzos que el Estado ha desplegado en la materia, entregando más de 120 mil subsidios de mejoramiento habitacional cada año, impidiendo con ello que esta cifra crezca. Sin embargo, lo esperable es que el Déficit Habitacional Cualitativo pase por el mismo proceso de descenso que el Déficit Cuantitativo; lo que exige cambios más profundos tanto en las políticas públicas como en el marco normativo aplicable a la materia.

Existen además, tal y como se ha señalado en los mensajes que dieron origen a la Ley 20.251 y sus modificaciones posteriores, numerosas viviendas originadas a partir de la década del 50 y posteriores, en grandes zonas que hoy son urbanas, que fueron ubicadas en extensos paños de autoconstrucción y por loteos no formales. A modo de ejemplo, podemos mencionar en el sector de Santiago, las poblaciones de Lo Hermida, La Faena, La Victoria, La Pincoya y El Barrero; sectores como Amanecer, Santa Rosa o Santa Lucía en Temuco, las sucesivas etapas de poblamiento de los cerros de Valparaíso, entre muchos otros, son una clara expresión de ello. A este tipo de asentamientos se suman cascos históricos urbanos de ciudades y poblados como lo

son la Agüita de la Perdiz en Concepción, Tierras Blancas en Coquimbo, amplios paños en Quinta Normal en Santiago o la ciudad de Lota, por citar algunos de los casos más icónicos, que además tienen en común haber sido constituidos hace muchas décadas y edificados originalmente en autoconstrucción, que con el paso de los años han ejecutado sucesivas ampliaciones y adecuaciones a la construcción inicial. Todo lo anterior nos lleva a contar con un gran número de viviendas en diferentes ciudades y pueblos a lo largo del país que no cuentan con ningún registro de construcción oficial. Este fenómeno surge como una consecuencia de una política de Estado que permitió e incluso fomentó, en diferentes períodos de la historia de Chile, la autoconstrucción, la autogestión y la entrega de loteos o terrenos sólo con urbanización, como una forma de solucionar el problema de vivienda en la población, se tuviera o no el apoyo de un profesional. A la fecha, la mayor parte de estas construcciones no cuentan con la recepción final de lo edificado, pese a las numerosas leyes de regularización que han regido en tiempo intermedio.

Frente a este escenario, se introdujeron una serie de modificaciones a la Ley 20.898 con el fin de facilitar la regularización de viviendas, sin embargo estas modificaciones no han tenido los resultados esperados, en el sentido de lograr la postulación masiva a los subsidios de mejoramiento habitacional de las viviendas descritas; situación que perpetúa el estancamiento en que se encuentra el descenso del Déficit Habitacional Cualitativo. Las familias afectadas no han contado durante décadas con los recursos que les permitan adecuar las construcciones a las normas que rigen en cada momento y así poder optar a la regularización; situación que se

agrava aún más si consideramos que los estándares van cambiando y adecuándose a cada época, consagrándose en las normas aplicables el punto de vista de quien está iniciando una construcción completamente nueva. La imposibilidad de optar a la regularización llega al absurdo de que en muchas ocasiones, se requiere la demolición de gran parte de la vivienda y la ejecución de la totalidad de nuevas instalaciones sanitarias, de electricidad y gas, adecuadas a normas que también se renuevan constantemente. Esto significa que la inversión que las familias que cuentan con una vivienda de 20, 30 o más años deben realizar para poder optar a la regularización es creciente, si lo que busca la norma es que se alcance el estándar de obra nueva. Esta inviabilidad para optar a la regularización es la barrera central que tenemos para hacer bajar la cifra de Déficit Habitacional Cualitativo, pues sin viviendas regularizadas es imposible postular a los subsidios de mejoramiento y mantención de viviendas que ofrece el Estado. Es por esta razón que la presente iniciativa persigue que esos 120 mil subsidios habitacionales de mejoramiento puedan ser asignados de forma más eficiente a estas familias y junto con ello, provocar un descenso en el Déficit Cualitativo Habitacional. Corrigiendo este problema, podrían llegar a vislumbrarse Avances Concretos y soluciones para las familias de poblaciones como La Victoria en Santiago, Amanecer en Temuco o Tierras Blancas en Coquimbo. Esta posibilidad se encuentra condicionada a que se efectúen cambios en la ley de regularización de construcción de viviendas que considere una rebaja mínima a las normas vigentes para que aquellas edificaciones con décadas de antigüedad tenga una posibilidad real de regularizarse.

En detalle, esta reformulación a las exigencias legales que se plantea, debe contener ciertos mínimos:

1. Permitir el adosamiento establecido en el artículo 3, letra d) de la ley, se trate de primeros o de segundos pisos,
2. Permitir la exención de rasantes para todas las viviendas de hasta 140 m2,
3. Ajustar el procedimiento de regularización en lo concerniente a las instalaciones según declaración de un profesional patrocinante,
4. Establecer una ocupación de suelo diferenciada para viviendas en predios de hasta 100 m2 de superficie,
5. Homologar el estándar de cumplimiento de la estabilidad de una misma manera, tanto para viviendas de hasta 90 m2, como para las de hasta 140 m2,
6. Ampliar los beneficios de la ley para personas jurídicas sin fines de lucro que puedan recibir subsidios, a las Comunidades Agrícolas, Comunidades Indígenas y Cooperativas de Reforma Agraria, y
7. Prorrogar la vigencia de la ley hasta el 4 de febrero de 2022.

Considerando lo expuesto, vengo en proponer el siguiente proyecto de ley:

PROYECTO DE LEY

Artículo Único:

Modifíquese la ley N° 20.898 de la siguiente manera:

1. Modifíquese el inciso primero, artículo 1 de la siguiente manera:

   “Artículo 1°: Los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán, hasta el 04 de febrero de 2022, obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva, siempre que las viviendas cumplan, además, los siguientes requisitos:”

2. Modifíquese el artículo 1, N° 6, de la siguiente manera:

   “6) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, y tener en correcto estado de funcionamiento las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan”

3. Modifíquese el artículo 2, letra c), de la siguiente manera:

   “c) Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad señaladas en el número 6), que sus instalaciones interiores están en correcto estado de funcionamiento, y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 2), ambos del artículo 1° de la presente ley. Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de esta ley, considerándose como tales cualquier medio gráfico o

documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.”

4. Modifíquese el artículo 3, inciso segundo, de la siguiente manera:

   “ Las viviendas deberán cumplir, asimismo, con los requisitos señalados en los numerales 1), 2), 5) y 6) del artículo 1° de la presente ley, tener en buen estado de funcionamiento las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan, además de todas las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, exceptuándose lo referido a lo siguiente.”

5. Modifíquese el artículo 3, inciso segundo, letra f), de la siguiente manera:

   “f) Coeficiente de ocupación de suelo o pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0.8 en los casos de sitios de más de 120 m2 de superficie predial”

6. Agréguese una letra g) al artículo 3, inciso segundo, que indique:

   “g) Rasantes, a todas las construcciones de hasta dos pisos.”

7. Modifíquese el artículo 3, inciso tercero, letra b), de la siguiente manera:

   “b) Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de estabilidad señaladas en el número 6) del artículo 1° de la presente ley”

8. Agréguese a continuación del artículo 15, inciso segundo, la siguiente expresión:

“, como también a Comunidades Agrícolas (Ley 19.233), Comunidades Indígenas (Ley 19.253), Cooperativas de Colonización Agrícola, Agropecuarias de Reforma Agraria y de Reforma Agraria.”

GUILLERMO TEILLIER DEL VALLE

H. DIPUTADO DE LA REPÚBLICA.