Boletín N° 10.076-14

Proyecto de ley, iniciado en moción del Honorable Senador señor Tuma, que establece un procedimiento especial para la regularización de viviendas y edificación destinadas a microempresas o equipamiento social.

Considerando:

1.- Que, la Política Habitacional del país ha permitido mejorar el acceso de las familias a la vivienda propia ofreciendo soluciones habitacionales, que cumplen a cabalidad la normativa vigente, y con acceso a los servicios básicos. No obstante, este avance en las últimas décadas, aún persisten amplios sectores de viviendas construidas en un marco distinto, sin los permisos de edificación correspondientes y sin la recepción definitiva.

2.- En este contexto, existen poblaciones históricas en sectores urbanos y rurales que surgieron a través del sistema de autoconstrucción o de gestión de los propios habitantes, que tiene una expresión importante en el período entre los años 1950 y 1970, durante los cuales el Estado promovió formas alternativas de participación en los programas habitacionales: autoconstrucción con asistencia técnica, autogestión de la construcción y participación en el proyecto de los beneficiarios.

3.- La toma de terrenos, la ocupación ilegal de predios, el allegamiento en casas de familiares u otros, la autoconstrucción, la construcción de dos o más viviendas en un mismo lote y las ampliaciones, tanto en la vivienda unifamiliar como colectiva, forman parte de las diversas soluciones habitacionales presentes en el país (Castillo, 2010[1]).

4.- Actualmente, muchas de las viviendas gestionadas y construidas bajo esta modalidad aun no cuentan con el Permiso y Recepción Final que la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) señala. Esta situación es detectada en distintos segmentos de la población, en todo el país y afecta el ejercicio del derecho de propiedad, su transferencia y deprecia su valor comercial. A su vez, la falta de recepción definitiva inhibe la inversión en su mantenimiento y mejoramiento constituyendo una barrera para acceder a los beneficios públicos.

5.- En el caso de los adultos mayores y de las familias que tienen entre sus integrantes a personas con capacidades diferentes, la imposibilidad de regularizar la vivienda profundiza las condiciones de vulnerabilidad social. En definitiva, las familias ven disminuido su patrimonio y cuentan con menos oportunidades para mejorar sus condiciones de vida a partir de la libre disposición o la mejora de su bien raíz.

6.- Por otra parte, muchas empresas de menor tamaño, especialmente pequeñas y micro empresas se emplazan en o junto a las viviendas. Por lo cual, la regularización de dichas edificaciones para actividades inofensivas permitiría consolidar las actividades productivas al otorgar certeza en el cumplimiento de las normas de construcción, valorizar las obras invertidas y constituir parte del capital de trabajo que disponen las Pymes del país. En igual condición se encuentran diversas infraestructuras destinadas al uso comunitario como sedes sociales.

7.- A modo de ejemplo, según el Informe de la ONG un "Techo Para Chile" el 2013 en el país se catastraron 705 loteos irregulares, que afecta a 31 mil familias y sus

respectivas viviendas. La Regiones con mayor presencia de uso irregular del suelo y por consecuencia de viviendas no saneadas son la de Valparaíso, Metropolitana, Bio Bio, Coquimbo y Araucanía[2].

En el caso de la Región de la Araucanía sólo en la comuna de Temuco se han identificado 5.255 familias cuyas viviendas se encuentran emplazadas en loteos irregulares situación que afecta aproximadamente a 20.000 personas.

Todas las situaciones de viviendas de autoconstrucción en barrios espontáneos, como Santa Rosa, Amanecer, Pueblo Nuevo y Pedro de Valdivia, más las construcciones diferentes de viviendas (Bodegas, microempresas y equipamientos), se estiman en esta ciudad es unas 20.000 unidades, es decir alrededor de 80.000 personas se ven afectadas por la condición irregular del bien raíz en el que viven.

Respecto a los roles urbanos que nos cuentas aprobación sólo en Temuco llegan a 46.580 roles urbanos, esto afecta aproximadamente a 186.320 personas, lo que representa el 60% de la población urbana de Temuco.

9.- Por último, la existencia de una cantidad de viviendas sin regularizar o con partes de ellas en esta condición, constituye una barrera para la construcción de una base, que permita una adecuada evaluación y proyección de un impuesto territorial que constituya una fuente de financiamiento para los gobiernos municipales, en los términos que establece la Propuesta de Políticas de Suelo para la Integración Urbana recientemente entregada a la Presidenta de la República.

Por lo anterior es que vengo a presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º Los propietarios de viviendas que no cuenten con permiso de edificación y recepción final, emplazadas en áreas urbanas o rurales y que no superen los 90 metros cuadrados de superficie podrán, por una sola vez, dentro del plazo de 5 años contado desde la publicación de esta ley, regularizar las edificaciones.

El límite de metros cuadrados a que refiere el inciso anterior, no se aplicará en el caso de propietarios mayores de 60 años de edad si es mujer o 65 años de edad si es hombre y de familias integradas por personas con discapacidad inscritas en el registro nacional a que refiere la Ley Nº 20.422.

Artículo 2º También, podrán acogerse a los beneficios de la presente ley las edificaciones que no cuenten con permiso de edificación y recepción final, emplazadas en áreas urbanas o rurales destinadas a microempresas a que refiere la Ley Nº 19.749, que desarrollan actividades inofensivas, certificadas por la Secretaría Ministerial de Salud correspondiente en conformidad a lo establecido en la Ley Nº 20.563, que no superen los 200 metros cuadrados de superficie. Quedan excluidas de la presente norma las empresas que tengan como giro único el expendio de alcohol a través de la venta al por menor de bebidas y licores, según lo establecido en la letra A) del artículo 3º de la Ley Nº 19.995.

Del mismo modo, podrán aplicar el procedimiento contemplado en la presente ley aquellas edificaciones que estén destinadas a equipamiento social, destinadas principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos,

centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios que no excedan de 400 metros cuadrados edificados.

Artículo 3º Las viviendas y edificaciones que se acojan a la presente ley deberán dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

1) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público.

2) No tener, a la fecha de la regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ingresadas con anterioridad a la fecha de publicación de la presente ley.

3) Contar con la disposición de servicios básicos debidamente certificados por la empresa respectiva o un profesional acreditado.

4) Cumplir con las normas habitabilidad, seguridad y estabilidad en las viviendas o edificaciones construidas , y con las normas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas a que refiere el artículo 5º de la presente ley, según corresponda.

Artículo 4º Los propietarios de las edificaciones que se acojan a los beneficios de la presente ley deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

1) Declaración simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones a que se refiere el número 2) del artículo 3º precedente.

2) Especificaciones Técnicas resumidas y un plano que grafique la vivienda existente, suscritos por un profesional competente.

3) Informe de un profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en los números 3) y 4)del artículo 3º precedente, y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 1) del citado artículo. Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de los plazos establecidos en el artículo 118º del DFL N° 458, (v. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y con el solo mérito de los documentos indicados en el presente artículo se otorgará el correspondiente certificado de regularización.

Artículo 5º Las viviendas y edificaciones que se acojan a los procedimientos de la presente ley deberán cumplir con las siguientes normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad:

1. NORMAS DE HABITABILIDAD

1.1 Altura

La altura mínima de piso a cielo exigida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrá ser rebajada hasta en un 20%.

1.2 Terminación Interior
El estándar de terminaciones no podrá ser inferior al definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una obra gruesa habitable.

1.3 Ventilación
Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior.

2. NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

2.1 Resistencia al Fuego
Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades.

2.2 Adosamientos
En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F-60. Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.

3. NORMAS DE ESTABILIDAD

3.1 Cálculo Estructural
No se exige proyecto de cálculo estructural, siempre que en la solicitud de permiso de regularización el profesional responsable deje constancia de que la obra reúne las condiciones de estabilidad exigidas por la Ordenanza respecto del tipo de construcción de que se trate.

Artículo 6º Las Direcciones de Obra Municipales informarán anualmente al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo el número de viviendas y edificaciones acogidas a la presente norma información que será consolidada y publicadas por el MINVU.

[1] Castillo, María José. 2010. Producción y Gestión Habitacional de los pobladores. Participación desde abajo en la construcción de vivienda y barrio en Chile. Disponible en: http://habitat.aq.upm.es/boletin/n54/n54-amcas.pdf

[2] Techo Para Chile. 2013. Actualización del Catastro Nacional de Campamentos. Disponible en: http://www.techo.org/paises/chile/wp-content/uploads/2013/12/ACT-CATASTRO-2013.pdf