PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY 20.671 A FIN DE SIMPLIFICAR EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE AMPLIACIONES DE VIVIENDAS EN LA REGIÓN DE MAGALLANES.

BOLETÍN N° 9576-14

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

En conformidad a información disponible en archivos registrados en la Biblioteca del Congreso Nacional, se señala que con fecha 08 de junio del año 2013 se publica en el Diario Oficial Proyecto de Ley N° 20.671 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en cuyo Título Renueva y Modifica el procedimiento de Regularización de Ampliaciones de Viviendas Sociales contemplado en la Ley N° 20.251.

En su idea central, el Proyecto se orienta al hecho de establecer procedimientos fáciles y expeditos para obtener los permisos de ampliación de viviendas sociales.

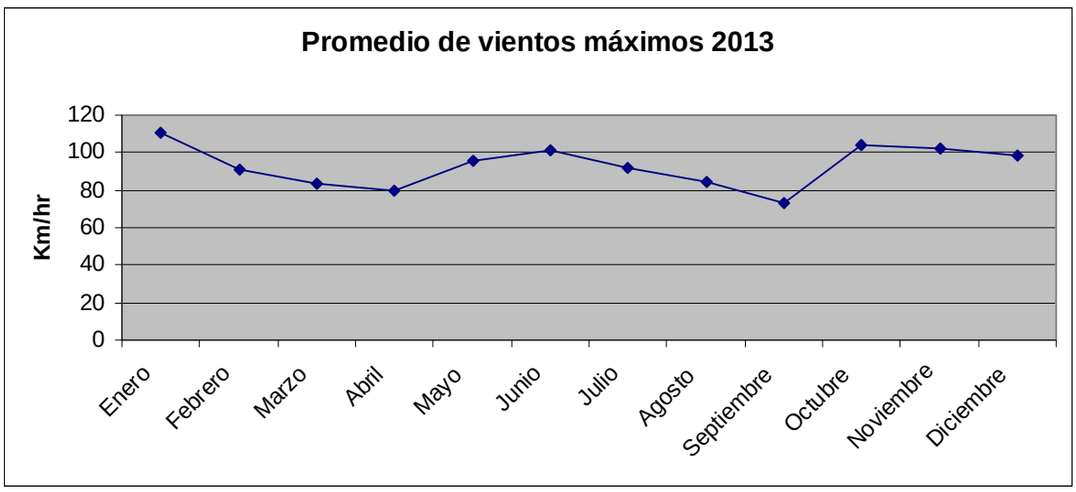
La Comisión de Vivienda estimó necesario volver a contar con esta normativa, señalando que existían programas de subsidios, tales como el Programa de Protección del Patrimonio Familiar, entre cuyos procedimientos se considera la regularización de las ampliaciones existentes para optar a sus beneficios.

La Moción Parlamentaria para renovar por dos años el procedimiento de regularización de ampliaciones de vivienda social contemplada en la Ley N° 20.251, cuya vigencia expiró con fecha 4 de marzo de 2011, en su primer trámite Constitucional en la Cámara de Diputados, entrega como Antecedentes, el hecho de que la citada Ley contiene en su cuerpo legal el establecimiento de dos procesos permanentes, uno para disponer facultades al Ministerio de Vivienda y Urbanismo en caso de catástrofes, facilitando los procesos de reconstrucción (artículo 116 bis, letra D, inciso 10, de la LGUC); y un segundo que establece un procedimiento simplificado para acceder a los permisos de edificación para las ampliaciones de viviendas sociales cuyo objetivo es evitar la necesidad de establecer de manera periódica leyes de excepción.

Respecto del segundo punto, señala el contenido de la indicación sustitutiva, como procedimiento simplificado de regularización, el establecimiento de un nuevo procedimiento de regularización para las ampliaciones efectuadas en viviendas de hasta 25 m^2 de superficie, emplazadas en áreas urbanas o rurales, cumpliendo además con los requisitos establecidos de No estar emplazadas en zonas de riesgo o protección, en franjas declaradas de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público; que A la fecha de la regularización no existan reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ingresadas con anterioridad a la fecha de publicación de la presente ley, ante la Dirección de Obras Municipales o el juzgado de policía local respectivo; que Las ampliaciones cumplan con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores y que El propietario presente ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de Permiso de Edificación y Recepción Definitiva simultánea, acompañando los documentos correspondientes.

Los beneficiarios del procedimiento simplificado que se postula, son los propietarios de dichas viviendas, que podrán acogerse al mismo, por una sola vez, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de la ley.

En la región de Magallanes y Antártica chilena, el proceso constructivo ha presentado una evolución constante y acelerada en el tiempo, toda vez que ha debido irse adaptando a factores climáticos que demandan esfuerzos y solicitaciones extremas a las construcciones, como por ejemplo el viento, que en época primaveral supera los 100 km/h y la nieve, que copiosa se acumula en los techos en invierno, generando una sobrecarga sobre su estructura.



Se desprende, según datos entregados del Centro Meteorológico Regional, las siguientes conclusiones correspondientes a la ciudad de Punta Arenas:

- El promedio de vientos máximos registrados durante el año 2013 corresponde a 92 Km/h.
- Durante 9 meses del año se registraron rachas de viento superiores a los 100 Km/h, alcanzando inclusive los 132 Km/h. durante el mes de enero.
- En los últimos 4 años se han registrado rachas históricas para la región de Magallanes, específicamente en la ciudad de Puerto Natales, correspondientes a los 140 Km/h.

Durante junio del año 2002, la región de Magallanes es nuevamente testigo de una de las nevadas más grandes en su historia, siendo esta la mayor tormenta de nieve registrada desde 1958, la que según informes meteorológicos alcanzó más de 60 centímetros de nieve e incluso un metro en algunos sectores, con temperaturas que bordearon los -14 grados Celsius.

Como consecuencia inmediata del fenómeno, las rutas terrestres nacionales e internacionales se vieron cortadas, al igual que el tránsito aéreo. Por su parte, la Seremi de Educación suspendió las clases, mientras que tanto a nivel comunal como regional se implementaron planes de emergencia dispuestas por la autoridad.

Consecuencias:

Riesgos en la conducción urbana y rural

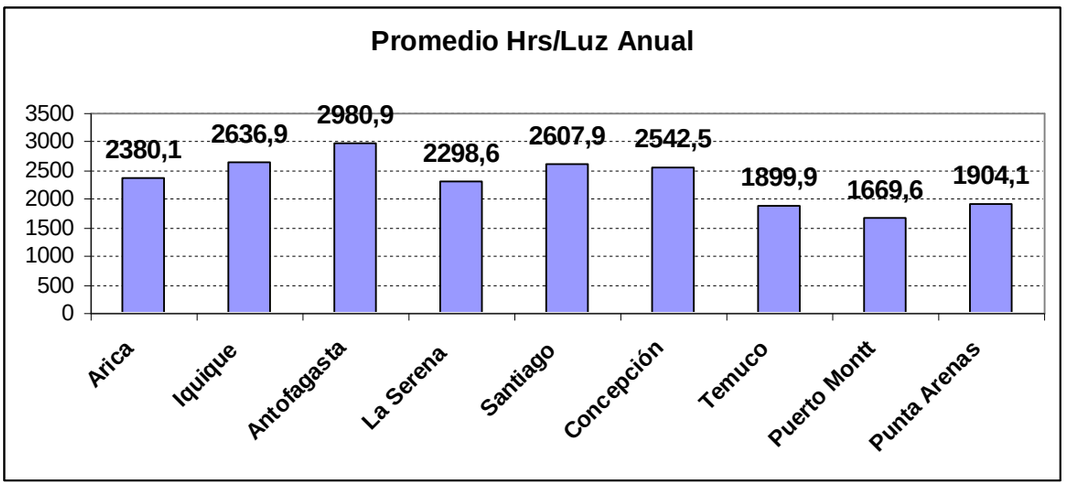
- Alteración de la conectividad marítima, terrestre y aérea
- Interrupción del suministro eléctrico y telefónico
- Caída de árboles
- Desplazamiento de kioscos

Desde nuestros albores constructivos, las estructuras de madera se han arriostrado mediante puntales y diagonales afianzadas a soleras de similar materialidad y ancladas a sólidas fundaciones de hormigón armado. Grandes concentraciones urbanas en la región se han levantado con el esfuerzo y tesón que demanda el proceso de autoconstrucción, como por ejemplo el populoso barrio 18 de Septiembre, que aglutina al día de hoy una población que supera los 20.000 habitantes. Por su parte, existe un gran número de construcciones de materialidad sólida, principalmente albañilería de ladrillos que concitó su mayor auge con la ocurrencia del movimiento modernista de los años 50. Con posterioridad, los elementos constructivos han evolucionado hacia estructuras más livianas, pero igualmente resistentes debido a sus sistemas de afianzamiento,

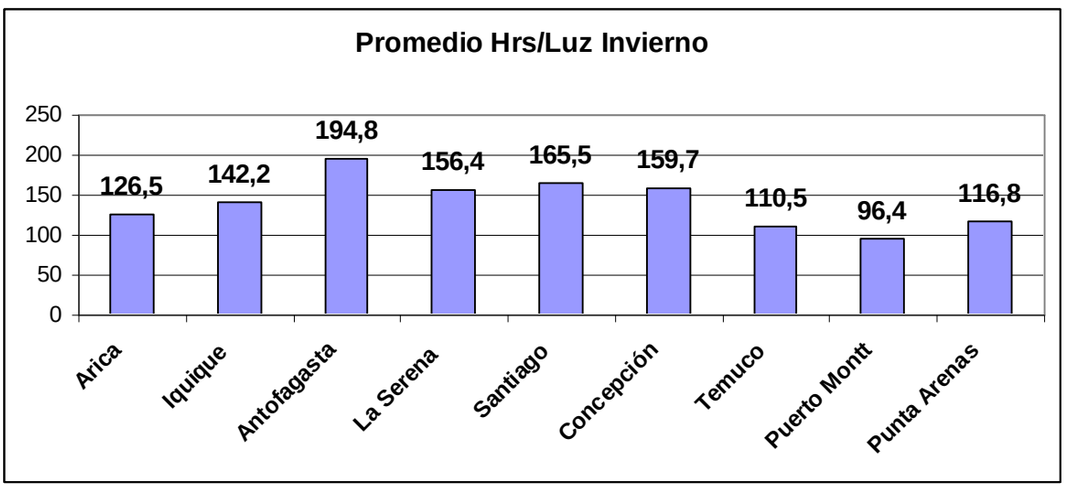
consultándose de acero galvanizado, pero con mayores exigencias de arriostramiento que a las de madera.

Debido a estos factores climáticos extremos y a la falta de luz natural en los meses de invierno, las construcciones han debido absorber la imposibilidad de que la familia permanezca en actividades al exterior, concentrándose el núcleo familiar en el interior de sus viviendas, las que claramente obligan a contar con un programa arquitectónico de mayores dimensiones respecto de conjuntos habitacionales de similares características del norte del país, alcanzando al día de hoy, un promedio que alcanza los 120m^2, de acuerdo a antecedentes extrapolados de la Dirección de Obras Municipales de la ciudad de Punta Arenas e INE.

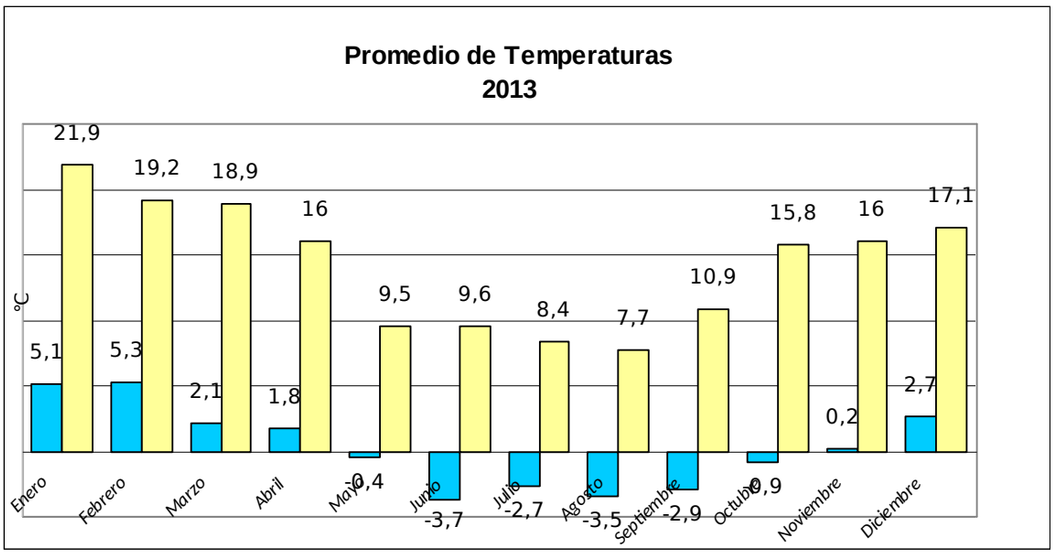
Según informa la Dirección General de Aeronáutica Civil en su anuario correspondiente al año 2012, Punta Arenas presenta un total de 1904,1 horas de luz solar al año, cifra menor al promedio correspondiente a la muestra descrita en el gráfico, siendo esta de 2025,6 horas de luz solar al año.



Así mismo, la capital de la región de Magallanes, presenta un promedio de 116,8 horas de luz solar durante los meses que comprenden la temporada invernal, entiéndase desde junio a septiembre, cifra menor al promedio del resto de las ciudades consideras en la muestra, cuyo valor corresponde a las 140,9 horas de luz solar en temporada invernal.



Aparejado al desarrollo constructivo, las viviendas en Magallanes han debido hacer frente al componente no menor de las bajas temperaturas, a través de diversos sistemas de aislamiento tendiente a generar acondicionamiento térmico en su interior. Resulta impensable el hecho de que una vivienda en Magallanes no considere revestimientos interiores y aislación en paredes y cubierta, ya que de lo contrario, el riesgo de congelamiento es evidente.En la XII Región de Magallanes y Antártica Chilena, se presenta el consumo más alto del país en energía residencial demandada producto de las condiciones climáticas



Se desprende, según datos entregados del Centro Meteorológico Regional, las siguientes conclusiones correspondientes a la ciudad de Punta Arenas:

- La temperatura promedio registrada durante el año 2013 corresponde a 7,3 °C.
- Durante seis de los doce meses del año, Punta Arenas presenta un promedio de temperatura bajo cero.

Temperaturas históricas:

- En los últimos 15 años se han registrado temperaturas que han alcanzado los -12,3 °C.
- En los últimos 5 años se han registrado temperaturas de -8,9 °C, llegando a una sensación térmica de -14 °C.

Como consecuencia de la adversidad climática antes descrita, la construcción en Magallanes presenta estándares de seguridad y acondicionamiento que difieren diametralmente de las imperantes en el norte del país, condición que opera sin discriminación social alguna. Al día de hoy y producto de políticas regionales, las viviendas de características sociales, aparte de cumplir con la normativa vigente en cuanto a habitabilidad, seguridad, estabilidad y certificación de servicios, considera recursos para ser entregadas completamente revestidas en su interior, tanto en paredes y cielo, así como con calefactor y cálefon, persistiendo la deuda en cuanto a la escasa cantidad de metros cuadrados en la que debe desarrollarse una familia promedio en Magallanes de 5 personas.

Ahora bien, respecto de la ocurrencia sísmica en la región de Magallanes, tipificado como factor de catástrofe en el país, los registros del siglo XX a la fecha, indican una frecuencia correspondiente al 3,6% respecto de la realidad país, afectando de este porcentaje, sólo el 0,9 a la urbe. A todas luces, nuestras desavenencias climáticas, si bien no son etiquetadas como catastróficas, conforme a lo que se estipula en el país, revisten condiciones extremas permanentes.

En lo que a la región de Magallanes respecta, podemos concluir que un 92,5% del total de hogares que componen la región utilizan el gas como principal fuente de calefacción en sus viviendas, seguido en orden porcentual por la región Metropolitana, la que contempla un 43,7% de utilización de gas, en relación al total de hogares componentes de dicha región.

Hogares particulares, por combustible usado para calefacción, según región (incluyendo estimación de moradores ausentes).

	Combustible usado para calefacción								
REGIÓN	Total de hogares	Gas	Parafina o petróleo	Leña o derivados	Carbón	Electricidad	Energía solar	Otro	No usa combustible/ no tiene sistema
TOTAL PAIS	4.945.865	1.301.395	735.701	1.478.134	50.940	268.830	1.983	15.855	1.093.027
ARICA Y PARINACOTA	60.420	956	83	673	19	619	29	36	58.005
TARAPACÁ	83.854	3.675	316	492	24	2.432	53	81	76.781
ANTOFAGASTA	144.286	12.233	1.366	1.812	63	8.839	114	316	119.513
ATACAMA	81.245	8.558	1.280	1.786	191	6.796	68	141	62.425
COQUIMBO	204.898	30.110	5.623	17.081	3.156	14.642	206	299	133.781
VALPARAÍSO	535.612	158.084	41.928	90.912	2.864	31.608	266	1.513	208.437
METROPOLITANA	1.966.219	859.873	524.664	98.472	4.011	160.694	937	9.793	307.775
LIB.GNRAL.BERNARDO O'HIGGINS	260.910	41.482	48.711	128.836	3.930	9.209	62	474	28.206
MAULE	298.358	37.184	36.404	169.001	23.133	7.152	45	805	24.634
BIOBÍO	592.594	71.872	53.987	384.854	10.466	19.129	89	1.061	51.136
LA ARAUCANÍA	279.405	15.356	10.379	235.164	2.608	3.490	34	530	11.844
LOS RÍOS	115.507	4.961	3.158	101.372	204	1.471	18	161	4.162
LOS LAGOS	241.611	10.732	7.184	214.368	249	2.480	30	436	6.132
AYSÉN	31.437	506	590	30.096	4	136	1	15	89
MAGALLANES	49.509	45.813	28	3.215	18	133	1	194	107

Cabe señalar que en la región de Magallanes, el segundo combustible más utilizado sería la leña o algún tipo de derivado, con un promedio del 6,5% del total de hogares en la región, reafirmando la significativa dependencia regional hacia mencionada fuente energética.

Importantes Programas de Estado en la actualidad, como por ejemplo el de **PROTECCION DEL PATRIMONIO FAMILIAR, en su Título II, ACONDICIONAMIENTO TERMICO DE VIVIENDAS** que opera desde el año 2009**,** dificultan su aplicación en Magallanes, toda vez que las viviendas no logran sortear los rangos exigidos por la normativa vigente, ya que no se encuentran regularizadas, principalmente por la imposibilidad de sus propietarios para solventar los costos que aquello conlleva.

En el período comprendido entre los años 2010-2012 se otorgaron 2.156 subsidios de estas características, encontrándose la gran mayoría de las construcciones regularizadas, no obstante ello, los recursos asignados al Programa, no consideraba el costo adicional para las obras necesarias que implicaban realizar la regularización de la vivienda, tales como la confección de muros cortafuegos y certificación de las instalaciones de agua, alcantarillado, electricidad y gas, motivo por el cual, las viviendas de autoconstrucción se vieron imposibilitadas de obtener el beneficio, postulándose sólo 190 viviendas con ampliaciones sin regularizar.

	AÑO 2010	AÑO 2011	AÑO 2012
VIVIENDAS RECEPCIONADAS	86	456	387
VIVIENDAS A REGULARIZAR	0	90	100
SUBTOTAL	**86**	**546**	**487**
TOTAL	**86**	**1000**	**1070**

Si bien esta condición se atenúa el año 2013 y persiste en el presente, producto de la aprobación de recursos, tanto para viviendas regularizadas como para aquellas con la necesidad de regularizar, y sumado a la promulgación de la Ley 20.671, la cual, autoriza a que las viviendas sociales regularicen sus ampliaciones de hasta 25 m^2 mediante un método simplificado, se logró aumentar a cerca de 400 la cantidad de viviendas sin regularizar que pudieron obtener el Subsidio para Aislamiento Térmico, no obstante ello, sólo 175 fueron autoconstrucción. Análisis desarrollados por entes estatales, demuestran que aproximadamente del 100% de viviendas de autoconstrucción que ingresaron sus antecedentes para ser evaluadas, aproximadamente un 80% quedó rechazada debido principalmente a la ausencia de muros cortafuegos, lo cual, sumado a la certificación de instalaciones para obtener la regularización, superaba con creces el monto de recursos adicionales asignados.

	VIVIENDAS RECEPCIONADAS	VIVIENDAS A REGULARIZAR MEDIANTE LEY 20.671	VIVIENDAS A REGULARIZAR AUTOCONSTRUCCION	TOTAL PROYECTOS ASIGNADOS
TOTAL	**601**	**225**	**175**	**1001**

AÑO 2013	INGRESO ANTECEDENTES	CALIFICADOS	RECHAZADOS	PENDIENTE 1RA POSTULACION 2014
VIVIENDAS RECEPCIONADAS	219	198	0	17
VIVIENDAS CON AMPLIACION A REGULARIZAR	256	185	21	50
VIVENDAS DE AUTOCONSTRUCCION A REGULARIZAR	182	20	148	14
TOTAL	**657**	**403**	**173**	**81**

Para lograr la efectividad de la aplicación en Magallanes, sólo del Subsidio Programa de Protección del Patrimonio Familiar (DS 255) producto de la alta presencia de viviendas irregulares (autoconstrucción) que no permiten su

adquisición a través de subsidio o la aplicación de subsidios PPPF, se requiere con urgencia generar una normativa que permita una regularización de viviendas simple y rápida (regularización de la construcción e instalaciones).

A todas luces y al amparo de los antecedentes antes expuestos, se desprende que la región de Magallanes requiere una Ley del Mono REGIONALIZADA que permita el hecho de que sus barrios antiguos, de autoconstrucción y sociales, tengan acceso a los beneficios que el Estado oferta, en forma permanente y reconozca las particularidades locales, como son el clima extremo, alta de luz natural el 50% del año, mayor metraje construido ante la imposibilidad de actividades al exterior, entre otros.

PROYECTO DE LEY

Agréguese a la Ley N°20.671 el siguiente artículo:

Artículo 3°.- En cuanto a la aplicación de esta ley para el caso de la Región de Magallanes y la Antártica Chilena el límite máximo de las construcciones a regularizar será de 120 m^2 de superficie, eliminándose la exigencia de firma de un arquitecto o de un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales establecida en el artículo 1° de la presente ley.