**FORMULA INDICACIÓN SUSTITUTIVA AL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.671 CON EL OBJETO DE SUPRIMIR EL LÍMITE MÁXIMO PARA REGULARIZAR AMPLIACIONES EN VIVIENDAS SOCIALES, SIEMPRE QUE LA SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL NO EXCEDA DE NOVENTA METROS CUADRADOS (BOLETÍN N° 9029-14).**

SANTIAGO, 6 de mayo de 2014.-

**Nº 095-362/**

**A S.E. EL PRESIDENTE DE LA H. CAMARA DE DIPUTADOS.**

Honorable Cámara de Diputados:

Tengo el honor de someter a vuestra consideración la indicación que más adelante se señala, que tiene por objeto sustituir el texto íntegro del proyecto de ley de la referencia.

**I. ANTECEDENTES DE LA INDICACIÓN.**

El procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales, contemplado en la Ley N° 20.251, renovado y modificado por la Ley N° 20.671, permite la regularización de las ampliaciones de este tipo de viviendas, que se ejecutaron sin contar con los permisos correspondientes de la Dirección de Obras Municipales. Estas construcciones, una vez ejecutadas, quedaron fuera de la legalidad y no se regularizaron por falta de recursos para pagar los derechos municipales o para contratar la

asistencia de un profesional, o por infringir las exigencias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y/o los Instrumentos de Planificación Territorial. En muchos de estos casos, la inexistencia de recepción definitiva impedía que los propietarios de estos inmuebles pudieran postular a ciertos beneficios que otorga el Estado y que, entre sus requisitos, exigen que las construcciones cuenten con ella. Ejemplo de lo anterior, es el subsidio que contempla el Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

La Ley N° 20.251 y sus modificaciones posteriores, flexibilizaron las reglas generales para reducir el costo de estas regularizaciones. Con ello, la ley se hacía cargo de la práctica de construir ampliaciones sin permiso, probablemente potenciada en los sectores de menores ingresos por el costo que representa la asesoría profesional necesaria para obtenerlo y la burocracia asociada a su otorgamiento. Para ello admitió, incluso, que no fuese necesaria la intervención de un profesional para certificar el cumplimiento de las exigencias legales -salvo que se tratase de ampliaciones en un segundo piso o superior, según lo dispuso la Ley N° 20.671-, y eximió a los funcionarios municipales de la responsabilidad que les asigna el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al momento de aplicar esta ley.

Es importante señalar que el propósito original de la Ley N° 20.251 (tal como se indica no sólo en los fundamentos de la Moción que originó dicha ley, sino también en los fundamentos de la Moción que derivó en la Ley N° 20.671) era evitar que en el futuro siguieran promulgándose nuevas leyes de regularización, mejor conocidas como “leyes del mono” (como la Ley N° 19.583, de 1998, que regulariza la construcción de bienes raíces urbanos sin recepción definitiva), entendiendo que inevitablemente éstas refuerzan la práctica de construir sin permiso, pues dejan la sensación de que, al final, todo es regularizable. Con dicho propósito, se introdujo el artículo 166 en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que facilitó, en lo sucesivo, los procedimientos y los costos asociados a nuevas ampliaciones. Desafortunadamente, este artículo se perdió al cabo de poco tiempo, fundamentalmente, porque luego de su incorporación se le introdujeron un conjunto de modificaciones, a través de las leyes

N° 20.671 y N° 20.741, que lo desnaturalizaron en cuanto a su objetivo.

## II. FUNDAMENTO DE LA INDICACIÓN

### 1. El objeto de la moción en discusión

El proyecto de ley en tramitación pretende modificar el artículo 1° de la Ley N° 20.671, que renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la Ley N° 20.251. Dicho artículo autoriza a los propietarios de viviendas sociales a regularizar, por una sola vez, las ampliaciones de hasta 25 $m^2$. La modificación pretende aumentar la superficie regularizable en la medida que la superficie edificada total no supere los 90 $m^2$.

Lo anterior, incrementa considerablemente el universo de ampliaciones a regularizar, al igual que el número de familias que contará, formalmente, con una ampliación regularizada.

El mencionado artículo 1° de la Ley N° 20.671 establece un plazo de dos años para las regularizaciones, contado desde la publicación de dicha ley, el 8 de junio de 2013.

Previamente, el artículo segundo transitorio de la Ley N° 20.251, establecía la misma posibilidad para los propietarios de viviendas sociales, pero dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de la antedicha ley, el 4 de marzo de 2008.

En definitiva, se trata de una norma de excepción que, sin embargo, ha estado en aplicación por casi 4 años, en total.

### 2. Necesidad de sustituir el contenido del proyecto: la importancia de construir con permiso y de ser rigurosos con los procesos de regularización

Las leyes de regularización deben ser excepcionales y rigurosas por una razón muy sencilla. La exigencia de permisos previos pretende evitar construcciones que no se ajusten a los estándares de habitabilidad, seguridad y estabilidad que requiere una vivienda digna. Eventos como el terremoto que acaba de afectar a

las Regiones de Arica y Parinacota y de Tarapacá, el derrumbe de una ampliación adosada a un departamento en el tercer piso (un “palafito”) de un condominio social en Puente Alto, con 5 heridos, o el incendio recientemente ocurrido en Valparaíso, vuelven a poner en evidencia los riesgos a que se ve expuesta la población cuando se flexibilizan las normas hasta el punto de omitir la participación de profesionales competentes, como ocurre con la regularización de ampliaciones prevista en la Ley N° 20.251, según ya vimos.

Quienes han podido regularizar conforme a normas de excepción han tenido un plazo más que prudencial para realizar dicho trámite, por lo que no parece justificado extenderlas en demasía o indefinidamente. Por el contrario, es preciso restaurar, para las situaciones venideras, la importancia de solicitar los permisos en forma previa a efectuar una construcción y, sólo una vez ejecutada, solicitar la recepción de las obras.

En razón de lo anterior, este Gobierno se ve en la obligación de replantear el proyecto de manera de garantizar condiciones de seguridad y habitabilidad para las familias chilenas ahora y en el futuro. No podemos mirar hacia el lado y, a través de “regularizaciones de papel”, dejar de hacernos cargo de la necesidad de simplificar los procedimientos y las normas para que las familias más vulnerables puedan ampliar sus viviendas, cumpliendo con las normas y contando con la asesoría profesional necesaria para ello. Por lo mismo redefiniremos, en paralelo, las exigencias para postular a algunos programas de modo que permitan financiar obras o reparaciones necesarias para viabilizar la regularización de construcciones carentes de permiso.

**3. Existencia de programas para financiar obras o reparaciones que viabilicen regularizaciones que cumplan los requisitos necesarios para una vivienda adecuada.**

Por último, debe dejarse constancia de la posibilidad de que las municipalidades, los gobiernos regionales y los servicios de vivienda y urbanización destinen recursos a programas que tengan por objeto realizar obras o reparaciones necesarias para que las ampliaciones a que se refiere el presente proyecto de ley puedan obtener los permisos y recepciones respectivas

aplicando, por ejemplo, lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar. Obviamente, en estos casos no podrá condicionarse la postulación a contar con la recepción final de las ampliaciones, de manera de evitar que las familias que viven en estas viviendas carezcan del apoyo del Estado para realizar las obras que aseguren la habitabilidad, seguridad y estabilidad, y el correcto funcionamiento de las instalaciones interiores de sus hogares. Este tipo de programas, y no regularizaciones de papel, es lo que necesitan estas personas.

## III. CONTENIDO DE LA INDICACIÓN SUSTITUTIVA

### 1. Precisión de las exigencias relacionadas con la habitabilidad, seguridad, estabilidad y las instalaciones interiores de las viviendas ampliadas.

La propuesta señala que, a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se establecerán las normas que deberán cumplirse para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, así como el correcto funcionamiento de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas. Ello clarificará el estándar aplicable, particularmente para los profesionales que deban certificarlo.

### 2. Redefinición de las responsabilidades de los actores involucrados en el procedimiento de la Ley N° 20.251.

La propuesta suprime en estos casos la posibilidad de regularizaciones sin un profesional que certifique el cumplimiento de las normas sobre habitabilidad, seguridad y estabilidad, y el correcto funcionamiento de las instalaciones interiores. Tratándose de viviendas sociales, es indispensable que alguien haga este análisis para resguardar la seguridad de las personas, respondiendo por sus actuaciones de acuerdo al artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por otro lado, se suprime la exención de toda responsabilidad, en el caso de los funcionarios municipales, pues se les exige

revisar que las viviendas cuyas ampliaciones se pretende regularizar, no se emplacen en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público.

**3. Nueva redacción del artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones e introducción de un nuevo inciso en el artículo 133 de la misma ley, como mecanismos permanentes para abordar las ampliaciones de las viviendas sociales.**

La indicación postula que, independientemente de la vigencia de la Ley N° 20.251, exista un régimen permanente que contemple un procedimiento simplificado para otorgar permisos, recogiendo el régimen vigente en el inciso primero del artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con las modificaciones expresadas más arriba.

De igual modo, las normas sobre regularización de ampliaciones se trasladan al artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en un nuevo inciso final, que las admite sólo si cumplen con las normas que exige el artículo 166 de la misma ley, y con una sanción económica debido a que se ha vulnerado el régimen del permiso previo: la supresión del beneficio de pagar sólo el 50% de los derechos, con lo que éstos deben pagarse en su totalidad.

**4. Mantención de los beneficios de la Ley N° 20.251 por un plazo acotado y limitado a las ampliaciones que originalmente tienen este beneficio.**

No obstante el cambio de lógica, se admitirá la mantención del sistema de la Ley N° 20.251, renovado por el Ley N° 20.671, por dos años a contar de la entrada en vigencia de la presente iniciativa para las ampliaciones que han tenido este derecho, de manera de mantener el proceso de regularización durante ese periodo con la rebaja del 50% en los derechos, pero con exigencias precisas en materia de habitabilidad, seguridad y estabilidad. Asimismo, se establece que cualquiera de los profesionales a que se refiere el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones estará habilitado para certificar el cumplimiento de las obligaciones exigidas, sin que sea necesario acompañar certificaciones de otros organismos.

En consecuencia, en uso de mis facultades constitucionales, vengo en formular la siguiente indicación sustitutiva al proyecto de ley del rubro, a fin de que sea considerada durante la discusión del mismo en el seno de esa H. Corporación:

- Para sustituir el texto del proyecto de ley, por el siguiente:

"**Artículo Primero.-** Reemplázase el artículo 1° de la ley N° 20.671, que renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251, por el siguiente:

"**Artículo 1°.-** Los propietarios de viviendas sociales existentes, emplazadas en áreas urbanas o rurales podrán, por una sola vez, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, regularizar las ampliaciones que, sumadas a lo construido, no superen los 90 $m^2$ de superficie, cumpliendo además con los requisitos que se señalan a continuación:

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, ante la Dirección de Obras Municipales o el Juzgado de Policía Local respectivo.

3) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, y con las normas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

| MATERIA | NORMAS DE HABITABILIDAD |
|---|---|
| Altura | La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30 m, podrá ser rebajada hasta en 20%.<br><br>La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales |

| | |
|---|---|
| | bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 m podrá ser rebajada hasta en un 20%. |
| Terminación Interior | El estándar de terminaciones no podrá ser inferior a la definida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una obra gruesa habitable. |
| Ventilación V | Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo.<br><br>No obstante lo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 $m^2$; la dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado. |
| MATERIA | NORMAS SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS |
| Resistencia al Fuego R | Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 140 $m^2$, 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. |
| Adosamientos A | 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. |
| MATERIA | NORMAS DE ESTABILIDAD |
| Cálculo Estructural | No se exige proyecto de cálculo estructural, siempre que en la solicitud de permiso de regularización el profesional responsable deje constancia que la obra reúne las condiciones de estabilidad exigidas por la Ordenanza respecto del tipo de construcción de que se trate. |

4) Presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario, señalando ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto del inmueble las reclamaciones a que se refiere el numeral 2) precedente.

b) Especificaciones Técnicas resumidas y un plano que grafique la planta, la elevación principal y un corte de la ampliación, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente y de la ampliación a regularizar, suscritos por un profesional competente.

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

La Dirección de Obras Municipales, dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud, revisará el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el numeral 1) precedente y, con el solo mérito de los documentos a que se refiere el numeral 4) del presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente artículo, estarán exentas de los derechos municipales establecidos en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

**Artículo Segundo.-** Introdúcense las siguientes modificaciones en el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones:

**1)** Agrégase el siguiente nuevo inciso final al artículo 133:

"A las ampliaciones de viviendas a que se refiere el inciso primero del artículo 166 que cumplan con los requisitos establecidos en dicha norma, les serán aplicables las disposiciones anteriores. En tales casos, la multa establecida en el inciso segundo podrá condonarse.".

**2)** Reemplázase el artículo 166, por el siguiente:

“**Artículo 166°.-** A los permisos para ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, y a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emplazadas en áreas urbana o rural, sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación:

a) Las disposiciones de los planes reguladores referidas a áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo, y

b) Las normas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, y las normas vigentes aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras a que se refiere este artículo se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.

Los derechos municipales serán los que se establecen en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados en un 50%.”.

**Artículo Tercero.-** Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley.

**Artículo Transitorio.-** El plazo de dos años establecido en el inciso primero del artículo 1° de la Ley N° 20.671, se contará a partir de la publicación de la presente Ley.”.

Dios guarde a V.E.,

**MICHELLE BACHELET JERIA**
Presidenta de la República

**RODRIGO PEÑAILILLO BRICEÑO**
Ministro del Interior
y Seguridad Pública

**PAULINA SABALL ASTABURUAGA**
Ministra de Vivienda y Urbanismo