



Permite la obtención de permisos de edificación y recepción definitiva de viviendas en el caso que indica y regulariza la ampliación de antejardines de viviendas sociales

Boletín N°11299-14

I. Considerando:

Existe una gran vigilancia y protección a nivel de Estados de los Derechos Humanos. Esto, por la gran importancia que le otorga la comunidad internacional a la mayoría de los tratados que los contienen, y a las obligaciones establecidas por estos a los Estados Partes para velar por el efectivo cumplimiento de dichos derechos. Dentro de los Derechos que se reputan de los inherentes a la vida humana, podemos encontrar el Derecho a la Vivienda Digna.

Existe gran consenso al establecer el contenido del concepto del derecho a una vivienda digna, el cual ha sido definido como *“el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad”*¹. Dicha definición, es relativamente amplia y abarca más factores que el de tener un lugar respecto del cual vivir. Es mediante la Observación General N°4 elaborada por el Comité DESC, que se desarrolló el contenido y alcance de este derecho, mediante este se establecen los aspectos que componen el derecho a la vivienda los cuales son:

1. La seguridad de tenencia ²
2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.³

¹ Miloon Kothari, Informe del Relator Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, 2001.

² Definida como *“Un conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra, establecido en el derecho codificado o consuetudinario, o mediante acuerdos no oficiales o híbridos, que permite vivir en el propio hogar en condiciones de seguridad, paz y dignidad”* Rolnik, op. cit., p. 4.

3. Gastos soportables (Gastos del hogar) ⁴
4. Habitabilidad⁵
5. Asequibilidad ⁶
6. Lugar⁷
7. Adecuación Cultural⁸

Es respecto de la Habitabilidad en este Derecho, en que se encuentra una constante falla en el desarrollo de políticas públicas para cumplir el objetivo del Derecho a la vivienda digna, debido a que en muchas ocasiones el espacio que se entrega para dichas viviendas es bastante reducido y precario en relación a la cantidad de ocupantes del inmueble.

En este sentido, uno de los desastres habitacionales más escandalosos de la historia de Chile, es el de las llamadas "casas chubi" cuando más de 150 familias esperaban cumplir el sueño de la casa propia en 2006, durante el gobierno de Ricardo Lagos. Pero se llevaron una gran decepción los "beneficiados" de estas viviendas debido a que, al momento de

³ Corresponden a "ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición" según el Comité de DESC, Observación General N°4: El derecho a una vivienda adecuada, 1991, párr. 8 letra b.

⁴ "Deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas" Según el Comité de DESC, Observación General N°4: El derecho a una vivienda adecuada, 1991, párr. 8 letra c.

⁵ "poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad" Según el Comité de DESC, Observación General N°4: El derecho a una vivienda adecuada, 1991, párr. 8 letra d.

⁶ Significa tener acceso pleno a los recursos adecuados para conseguir una vivienda, *Ibíd.*, párrafo 8 letra e

⁷ "Espacio que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales" Comité de DESC, Observación General N°4: El derecho a una vivienda adecuada, 1991, párr. 8(f).

⁸ "La manera en que se construye, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda" *Ibíd.*, párr. 8 (g).

recibir sus casas, estas solo contaban con 28 m², un solo ambiente en cada piso, malas terminaciones y con suelo de tierra.

A pesar de que, ya han pasado más de 10 años y los propietarios viven una nueva realidad. Los vecinos hasta el año pasado, aún se encontraban a la espera de los arreglos que prometió la Municipalidad de Peñalolén, pues uno de los problemas con las aguas lluvias, que poseían incluso cuando se las entregaron, aún persiste.

Si bien la realidad de las viviendas sociales ha mejorado, con mejor estructura y visión de lo que la vivienda en si debe cumplir para la realización personal de las familias en Chile, aún queda mucho por hacer en esta materia, ya que aún existe una cantidad considerable de personas que viven en estas construcciones antiguas con estructuras mal planteadas.

Aquí se encuentra una gran cantidad de viviendas sociales en el norte de nuestro país, específicamente en la ciudad de Antofagasta que, hasta el año pasado poseía uno de los índices más altos de déficit habitacional en Chile. Por lo que se entiende, la prioridad en estas circunstancias sea la de construcción y expansión de este derecho a la mayor cantidad de familias posible, por lo que el mejoramiento de las viviendas ya construidas, y que materialmente no cumplen la función de dignidad pase a un segundo plano.

En todo caso existen maneras de subsanar esta pugna mediante la ley, como lo hace por ejemplo la Ley 20.898 que Establece un Procedimiento Simplificado para la Regularización de Vivienda de Autoconstrucción. Que establece nuevas regulaciones, más asequibles para esta parte de la población en situación socio-económicamente más vulnerable que quiera mejorar su situación habitacional por sus medios cumpliendo ciertos requisitos.

Sin embargo esta ley, no contempla el escenario de las viviendas que al momento de la construcción, no contaban con la necesaria visión de calidad de vida, escases de espacios comunes para la familiar, inclusión de antejardines, ya sea por planeación del Constructor o Arquitecto director de la obra. Debido a esto, actualmente por la ampliación de las familias, el escalamiento en el nivel socio-económico, el desarrollo de actividades propias del núcleo familiar, etc. Ha llevado a los integrantes de estas a ampliar la delimitación de sus casas, hasta más allá de la línea

original constituida, llevando a estas familias a utilizar para esto, terrenos aledaños a sus viviendas que nunca estuvo asignado a ellos.

Sin embargo, estas asignaciones de espacios se hacen necesarias para poder entregar a las familias la posibilidad de mejorar la habitabilidad de los reducidos espacios familiares.

Es por esto que, se hace necesario regular la ocupación de estas anexiones parciales de terreno para ayudar en la certeza jurídica de estos vecinos, y darles seguridad de su dominio y disposición de estos terrenos, otorgándoles el dominio de estos, para que puedan mejorar su calidad de vida.

Por otra parte, se hace evidente que la actual Ley 20.898 ayuda a mitigar, las adecuaciones propias que han tenido que hacer las familias chilenas a sus casas cuando estas se encuentran desarrolladas en espacios precarios, o simplemente en razón del desarrollo económico de las familias y sus necesidades, se han ampliado sin tener los permisos necesarios para hacer dichas ampliaciones.

Es en este sentido, que muchos de los grupos familiares a los que ayudan esta ley, se ven beneficiados no solo por que esta simplifica la forma en que se llevará a cabo el procedimiento de regularización de sus viviendas sino, que estas no necesitarán los altos costos que implican la contratación de arquitectos, constructores civiles, para el diseño y planeación de la ampliación, por lo que solo necesitarán la certificación de que esta cumple con los requisitos enunciados por la ley para considerarla una construcción segura.

De acuerdo a la ley presentemente enunciada, los beneficiarios de esta son las ampliaciones a viviendas de hasta 90m², Viviendas hasta 140m², Microempresas Inofensivas y equipamiento social, Viviendas financiadas con subsidio del pasado terremoto 2010. Dentro de los requisitos que la ley establece para este beneficio, podemos encontrar; Construcción anterior al 04-02-2016; No estar emplazadas en áreas de riesgo, áreas afectas a utilidad pública, bienes nacionales, etc; No tener reclamaciones inscritas pendientes ante el juzgado de policía local, DOM, por el incumplimiento de normas urbanísticas; Condominios ley 19.537, deberán contar con la autorización respectiva de la asamblea de copropietarios

Pero ¿por qué se hace necesaria la aplicación de esta ley para ayudar a regularizar las viviendas de estas familias? Dentro de los beneficios que significa regularizar, está la posibilidad de optar a subsidios, la venta de inmuebles con crédito hipotecario aumentando sus posibilidades de concretar el negocio, otorgarle una mayor plusvalía al inmueble, etc. Lo que beneficia claramente a las personas que viven en esta situación a mejorar tanto su calidad de vida, como a mejorar su situación económica y financiera.

Es por esto que también, se hace necesario, acorde a todos los beneficios ya mencionados, que se extienda el beneficio que otorga la ley 20898 para así, ayudara todas las familias que aún necesitan de estos beneficios.

II. Proyecto de Ley:

Artículo 1°.- Los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva, siempre que las viviendas cumplan con los requisitos contemplados en el Art. 1° de la Ley 20.898.

Artículo 2°.- La ampliación de espacio de antejardín, se otorgará sólo para la realización de cierres perimetrales de la vivienda, con el fin de ampliar la delimitación de la vivienda.

Artículo 3°.- La regularización de esta ampliación se realizará mediante el procedimiento contemplado en el Título I de la ley 20.898.

Dra. MARCELA HERNANDO PÉREZ
H. DIPUTADA DE LA REPÚBLICA