INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, 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° 9.029-14.

_____

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señora Lily Pérez San Martín y señores Eugenio Tuma Zedán, Pedro Muñoz Aburto y Hosaín Sabag Castillo.

No obstante tratarse de una iniciativa de artículo único, la Comisión resolvió discutirlo sólo en general, con el propósito de brindar a Sus Señorías la oportunidad de proponer enmiendas que la complementen y perfeccionen, con ocasión del segundo informe.

A una de las sesiones en que estudio este proyecto concurrió el Honorable Senador señor Letelier.

Asistieron, especialmente invitados, el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Rodrigo Pérez; el Subsecretario, señor Francisco Irarrázaval; el asesor de esta Secretaría de Estado, señor José Ramón Ugarte, y el Secretario Ejecutivo de Barrios, señor Mirko Salfate. También estuvieron presentes el asesor del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, señor Cristián Pizarro; la asesora del Centro Democracia y Comunidad, señorita Marcela Cofré; el asesor de la Honorable Senadora señora Lily Pérez, señor Renato Rodríguez, y la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz.

\- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Aumentar de 25 a 90 metros cuadrados el límite de superficie para que las ampliaciones de viviendas sociales puedan acogerse al procedimiento simplificado de regularización previsto en el artículo 1° de la ley N° 20.671.

\- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

- Ley N° 20.671, que renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251.

- Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Moción expresa que la mencionada ley N° 20.671 faculta para regularizar -hasta el día 8 de junio del año 2015- las ampliaciones de viviendas sociales de hasta 25 metros cuadrados por medio de un procedimiento simplificado de tramitación, en la medida en que se cumplan los demás requisitos prescritos en ella.

Destaca que las viviendas sociales, que en promedio tienen superficies edificadas de 40 metros cuadrados, pueden normalizar las extensiones de hasta 25 metros cuadrados, con lo cual se obtiene un espacio que permite albergar de manera razonable a un grupo familiar de 4 integrantes, coincidente con las exigencias y estándares mínimos.

Resalta que el problema surge respecto de la regularización de aquellas viviendas sociales desarrolladas con programas estatales, cuya superficie proyectada en una primera etapa disponía de lo mínimo, esto es, una cocina, un baño y en algunos casos un espacio multiuso.

Como ejemplos menciona los Programas de Viviendas Progresivas, de Viviendas Rurales, Chile Barrios y Recuperación de Barrios, que plantearon este tipo de intervenciones en términos de abordar el saneamiento básico de conjuntos habitacionales.

Pone de relieve que, además, atendido el tiempo transcurrido y la importancia que las familias otorgan a sus viviendas, la regularización implica también una forma de valorización económica del esfuerzo familiar puesto en estas ampliaciones.

En este evento, afirma, las extensiones edificadas han sido de más de 25 metros cuadrados, y considerando la limitación de superficie impuesta por la ley N° 20.671, no es posible regularizarlas con los beneficios que entrega este procedimiento excepcional.

Concluye señalando que si bien la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla un modo simplificado de regularización, es igualmente necesario modificar la ley antes referida, para

permitir a los propietarios de viviendas sociales normalizar las ampliaciones de más de 25 metros cuadrados, en la medida que la superficie total de la edificación existente no supere los 90 metros cuadrados.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

El Honorable Senador señor Tuma indicó que la ley N° 20.671 estableció un régimen excepcional de regularización de ampliaciones de viviendas sociales de hasta 25 metros cuadrados de superficie. No obstante, aseveró que existen construcciones que al sobrepasar este tope quedan fuera de la posibilidad de acogerse al procedimiento abreviado, perjudicando a las familias más vulnerables.

Agregó que la falta de regularización de una vivienda social impide también a su dueño postular a otros programas estatales, por lo que llamó a habilitar un subsidio técnico para que las familias cuyas viviendas no estén regularizadas puedan contar con la asesoría de un profesional y obtener la recepción municipal definitiva.

El Honorable Senador señor Sabag adhirió al planteamiento de Su Señoría y añadió que en la Región que representa existen numerosas familias que se encuentran en la situación expuesta. Puntualizó que la escasa superficie de las viviendas sociales es insuficiente para acoger a un grupo familiar, lo que obliga a sus propietarios a ampliarlas sin observar los procedimientos establecidos, fundamentalmente debido a su vulnerabilidad y a la falta de asistencia técnica. Por ello, destacó el gran impacto social de la iniciativa en estudio.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo explicó que este tema lo ha conversado con el Honorable Diputado señor Marinovic, puesto que en la Región de Magallanes los propietarios de viviendas sociales con ampliaciones irregulares no han podido postular al Subsidio de Acondicionamiento Térmico, tan necesario en esa zona del país, por carecer de recepción municipal.

Coincidió en la necesidad de dar una pronta solución a estas familias, para lo cual propuso analizar la posibilidad de modificar el decreto que reglamenta el Subsidio de Protección del Patrimonio Familiar, con el objeto de disponer que se podrá postular a él con un proyecto firmado por un profesional competente que asegure el cumplimiento de las normas básicas de seguridad de la superficie ampliada, sin que ello signifique otorgar la recepción municipal respectiva.

El Honorable Senador señor Tuma manifestó que la sugerencia del Ministro sería una alternativa de solución, siempre que vaya acompañada de la asignación de recursos correspondiente para contratar la asesoría de profesionales que confeccionen el proyecto y orienten a las familias en este trámite.

Añadió que la dicha asistencia debería estar destinada a identificar las viviendas sociales con ampliaciones irregulares para proceder a la regularización, y también a obtener el certificado del profesional que posibilite acceder al subsidio al que se pretende postular.

La Honorable Senadora señor Pérez resaltó que se trata de un problema masivo que requiere de una ayuda especializada para ser subsanado.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo hizo presente que actualmente existe un subsidio para entregar asistencia técnica para la regularización de viviendas sociales, que ascienda, aproximadamente, a 8 unidades de fomento.

La Honorable Senadora señor Pérez advirtió que la falta de regularización también impide la venta de la vivienda social para que su propietario pueda optar a otra de mayor calidad y superficie, mejorando las condiciones de vida de su familia.

En una sesión posterior, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo** expresó que la Secretaría de Estado, después de estudiar esta materia, ha concluido que no es suficiente enmendar los programas y subsidios habitacionales para cumplir el propósito del proyecto de ley en estudio, básicamente porque la superficie de la ampliación a regularizar debe estar establecida en la ley.

Sostuvo que el Ministerio es reacio a flexibilizar las normas sobre regularización de viviendas, debido al peligro que conlleva autorizar construcciones que no han cumplido con las disposiciones existentes sobre la materia.

Puntualizó que, por ello, siempre se ha puesto una restricción de superficie en las leyes que han permitido simplificar los trámites para normalizar las extensiones de viviendas.

Sin embargo, reconoció que hay diversos subsidios estatales destinados al mejoramiento de viviendas -como el de Acondicionamiento Térmico-, que exigen que éstas tengan recepción municipal definitiva para optar a ellos. A esta situación, dijo, es preciso agregar que los 25 metros cuadrados establecidos como límite en la ley N° 20.671 para acogerse a sus normas son insuficientes en varios casos. Citó, a modo de ejemplo, los proyectos sociales de décadas pasadas de muy poco metraje -20 metros cuadrados-, que con los años devinieron en 70 u 80 metros cuadrados por las ampliaciones realizadas y que, por lo tanto, han quedado fuera de la mencionada ley y que tampoco pueden postular a subsidios, con el consiguiente perjuicio para los sectores más vulnerables de la sociedad.

En consideración a esta realidad, afirmó que el Ministerio respalda la iniciativa legal en discusión puesto que le interesa impulsar la aplicación de subsidios, a condición de que, tratándose de edificaciones que superen los 25 metros cuadrados de superficie, intervenga un

profesional o un inspector de obras municipales para certificar dos aspectos fundamentales: las condiciones de habitabilidad y de seguridad.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo aseveró que en distintos programas hay recursos disponibles para que los propietarios de viviendas sociales obtengan la ayuda profesional especializada que requieren para regularizarlas.

Al asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señaló que el 10 de octubre un grupo de Diputados presentó una Moción que perfecciona el procedimiento de regularización para ampliaciones de viviendas sociales y de autoconstrucción de la ley N° 20.251 (Boletín N° 9.134-14), que apunta en un sentido similar a la iniciativa en estudio.

\- - -

- Puesto en votación el proyecto de ley, en general, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Pérez y señores Pérez Varela y Tuma.

\- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene a honra proponeros aprobar el proyecto de ley en informe, en general, en los siguientes términos:

PROYECTO DE LEY:

"Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en 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:

1.- En el inciso primero:

a) Elimínase la frase "de hasta 25 m^2 de superficie".

b) Intercálase entre las palabras "vivienda" y "cumpliendo" la siguiente frase, nueva: "siempre que la superficie edificada total no supere los 90 $m^{2"}$.

2.- En el inciso segundo, reemplázase la frase "segundo piso o superior" por la siguiente: "pisos segundo o superior, o cuya superficie a regularizar sea más de 25 $m^{2"}$.".

\- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 13 de agosto y 29 de octubre de 2013, con asistencia de los Honorables Senadores señora Lily Pérez San Martín (Presidenta), y señores Pedro Muñoz Aburto, Víctor Pérez Varela, Hosaín Sabag Castillo y Eugenio Tuma Zedán.

Sala de la Comisión, a 4 de noviembre de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, 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° 9.029-14).

I. **OBJETIVO (S) DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** aumentar el límite de 25 a 90 metros cuadrados para que las ampliaciones de viviendas sociales puedan acogerse al procedimiento simplificado de regularización previsto en el artículo 1° de la ley N° 20.671.

II. ACUERDOS: aprobado en general **(3x0).**

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: consta de un artículo único.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: no hay.

V. URGENCIA: no tiene.

VI. ORIGEN INICIATIVA: Moción de los Honorables Senadores señora Lily Pérez San Martín y señores Eugenio Tuma Zedán, Pedro Muñoz Aburto y Hosaín Sabag Castillo.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: primero.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 17 de julio de 2013.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

X. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA**: - Ley N° 20.671, renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251.
- Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, 4 de noviembre de 2013.

Milena Karelovic Ríos
Secretaria de la Comisión

- - -