

**PROYECTO QUE MODIFICA LA LEY N° 20.898, QUE ESTABLECE UN
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LA REGULARIZACIÓN DE
VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, EN MATERIA DE PLAZO DE
VIGENCIA Y DE VALOR DEL AVALÚO FISCAL
BOLETÍN N° 12153-14.**

Fundamentos y antecedentes

La situación de la vivienda social en Chile ha sido un problema que abordar desde hace ya varias décadas. Así, muchos gobiernos han desplegado sus planteamientos y ejecutado ambiciosos planes para dotar de vivienda a los sectores más desprotegidos de la población, señalándose que estos planes y esta intención de abordar el problema de la vivienda social tendría al menos un siglo de antigüedad en nuestro país, caracterizando de paso a esta política pública como una de las más relevantes en la historia¹.

En paralelo a la acción del Estado, la provisión de vivienda social se ha entroncado con la motivación de erradicar la extrema pobreza en Chile y, consecuentemente, los campamentos y la gente que habita en ellos, ofreciéndoles una opción de vivienda digna y salubre. Así es como surgen importantes iniciativas desde la sociedad civil, tales como la organización Un Techo para Chile, actualmente denominada Techo, la que ha sido un aporte inconmensurable en lo relativo a la cooperación con este problema social. Lamentablemente, según sus cifras, el número de campamentos existentes en el país y el número de familias viviendo en ellos ha ido al alza durante al menos los últimos dos años².

En una tercera línea, la propia acción de las personas ha sido no menor para la superación de sus condiciones de vivienda. En muchas situaciones, se erigen construcciones de viviendas de manera informal, vale decir, sin contar con las respectivas autorizaciones, fiscalización y recepción por parte de las direcciones de obras de los municipios en donde estas edificaciones están emplazadas, lo que de todas maneras hace valederos los esfuerzos de personas y familias por mejorar su calidad de vida y de habitabilidad.

En el contexto recién descrito, desde el año 2008, se ha legislado para que las personas y familias que se encuentran en una situación de habitar una vivienda de autoconstrucción, vale decir, construida sin haber obtenido permiso total, parcial o definitivo de edificación y/o de recepción de obras, puedan regularizar esa situación en dos sentidos: primero que todo, ajustar su vivienda a estándares mínimos de habitabilidad, seguridad y condiciones con el entorno y, en segundo término, legalizar la existencia material de su propiedad en términos de impuestos, domicilio y otros. Así es como se dictó la ley número 20.251 que estableció un procedimiento para regularizar la situación de estas construcciones y obtener ante la respectiva Dirección de Obras Municipales la recepción definitiva. En el año 2014, se dictó la ley número 20.671, la que amplió el plazo para acogerse a dicha posibilidad de regularización hasta Junio

¹ Hidalgo Dattwyler, Rodrigo (1999): "La Vivienda Social en Chile: la acción del Estado en un siglo de planes y programas" En: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, N° 45.

² Referencia estadística disponible en: <http://chile.techo.org/cis/monitor/monitor.php#>

de 2016. Por último, en atención a que para la fecha de expiración de este beneficio aún restaban muchas situaciones por regularizar, se dictó una última ley de ampliación de vigencia, generándose así un nuevo plazo de vencimiento con fecha de 4 de Febrero de 2019. Cabe notar, que en las sucesivas modificaciones del procedimiento de regularización de viviendas de autoconstrucción, variaron los requisitos para acogerse al mismo, perfeccionándose los estándares de seguridad, higiene, habitabilidad y otros, flexibilizándose los requisitos de avalúo y procedencia para que una construcción obtenga la autorización y extendiéndose éste a construcciones con fines comerciales para beneficiar así a familias y microempresarios que ya han levantado sus negocios y emprendimientos. Pero, como se ve, la legislación aplicable al respecto ha sido siempre transitoria, en el sentido de contemplar un plazo de vencimiento de su vigencia, lo que ha obligado a dictar nuevas leyes para permitir la aplicación del beneficio y regularizar las viviendas.

En zonas extremas y rurales, como resulta obvio, esta situación de autoconstrucción es todavía más recurrente, haciéndose aún más complejo y costoso el acceso al beneficio de regularización ya que las personas deben cumplir requisitos y trámites en zonas distantes y muchas veces carentes de los servicios que se requieren para acceder a la autorización, como son la confección de planos, certificación y trámites el Municipio.

Por todo lo dicho, resulta plausible prorrogar nuevamente el plazo de vigencia del beneficio, permitiéndose así un mayor acceso al mismo, con especial énfasis en las regiones extremas y sus habitantes. En términos adicionales, resulta también oportuno especificar que el avalúo que debe tener el bien de autoconstrucción para poder acogerse al procedimiento de regularización excluye el valor del terreno en el cual se encuentra emplazado. Esto última especifica la situación de viviendas o construcciones ubicadas en terrenos de mayor extensión (lo que ocurre muy generalmente en regiones rurales o extremas) y permite ampliar el abanico de beneficiarios del mecanismo.

Idea Matriz

El presente proyecto de ley busca ampliar la vigencia del plazo de tres años que el artículo primero de la ley N° 20.898 plantea para el procedimiento simplificado de regularización de viviendas de autoconstrucción, generando así una extensión de tres años más (seis años en total) para tal plazo. Asimismo, especifica que el valor que debe tener el bien de autoconstrucción para poder acogerse al beneficio excluye el valor del terreno en el cual se encuentra emplazado.

Ley vigente afectada por el proyecto

Ley N° 20.898 que establece un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción.

Proyecto de Ley

Artículo Primero: Sustitúyase, en el artículo primero de la ley número 20.898, la frase *“dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley”*, por la frase: *“dentro del plazo de seis años contado desde la publicación de esta ley”*

Artículo Segundo: Agréguese, en el numeral 3 del artículo primero de la ley número 20.898, entre las frases *“Tener un avalúo fiscal”* y *“...de hasta 1.000 unidades de fomento”*, la frase *“excluyendo el valor del terreno”*, quedando tal numeral redactado de la siguiente forma:

“ 3) Tener un avalúo fiscal, excluyendo el valor del terreno, de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos”

Artículo Tercero: Agréguese, en la letra d) del artículo segundo de la ley número 20.898, entre la frase *“Certificado de avalúo...”* y *“...otorgado por el Servicio de Impuestos Internos”*, la palabra *“detallado”*, quedando tal letra redactada de la siguiente forma:

“ d) Certificado de avalúo detallado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos”

Artículo Cuarto: Agréguese, en el inciso primero del artículo tercero, entre las frases *“...siempre que su avalúo fiscal...”* y *“...no supere las 2.000 unidades de fomento...”*, la frase *“excluyendo el valor del terreno”*, quedando tal inciso redactado de la siguiente forma:

“ El procedimiento regulado por el presente Título podrá ser utilizado por propietarios de viviendas que tengan una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 140 metros cuadrados, siempre que su avalúo fiscal, excluyendo el valor del terreno, no supere las 2.000 unidades de fomento, emplazadas en áreas urbanas y rurales, salvo, en este último caso, que las viviendas se hubiere construido en subdivisiones aprobadas conforme

al decreto ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, promulgado y publicado el año 1980."

ARACELY LEUQUÉN
H. DIPUTADA DE LA REPÚBLICA