

Informe Financiero
Indicación Sustitutiva al PDL que establece un Procedimiento Simplificado
para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción.
Mensaje N° 783-363

I. Antecedentes.

La indicación busca sustituir íntegramente lo propuesto por dos iniciativas legales actualmente refundidas con el objeto de converger en un único proyecto de ley, donde la primera de ambas establece un procedimiento para regularización de viviendas de autoconstrucción, y la segunda, propone un procedimiento simplificado de regularización de viviendas, microempresas y equipamiento social, coincidiendo ambas en la necesidad de establecer procedimientos especiales y simplificados para regularizar viviendas que han sido construidas sin contar con permiso de edificación o que contando con éste, no obtuvieron su recepción final, incorporando además la posibilidad de regularizar edificaciones destinadas a microempresas inofensivas, entendidas en los términos que define la indicación sustitutiva, y equipamiento social, las que se encuentran fuera de la legalidad principalmente por no ajustarse a las exigencias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza o instrumentos de Planificación Territorial vigentes, y también, porque los propietarios carecen de los recursos necesarios para costear la asesoría profesional y derechos municipales asociados a la obtención de permisos y recepciones.

La indicación Sustitutiva (Mensaje N° 783-363) propuesta agrupa las normas en cuatro títulos, el primero aborda la regularización de viviendas en general; el segundo, las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas y equipamiento social; el tercero considera el procedimiento especial para viviendas emplazadas en las zonas afectadas por el terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010; y el cuarto, contiene un conjunto de disposiciones generales. Respecto de la iniciativa, cabe destacar los siguientes aspectos:

- El procedimiento resulta aplicable a edificaciones, construidas con anterioridad a la publicación de esta Ley, con o sin permiso de edificación, emplazadas en área urbana o rural, que no correspondan a áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público, correspondientes a viviendas, microempresa inofensiva (aquella que no produce daño ni molestia a las personas, comunidad o entorno) y equipamiento social (aquellas edificaciones destinadas a actividades comunitarias), y a viviendas financiadas con subsidio para atender la catástrofe del 27 F, que no cuenten con recepción definitiva y que cumplan además con los requisitos específicos establecidos para cada caso relativos a normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad, para lo cual se incorporan en los respectivos títulos, un cuadro de exigencias mínimas aplicables según el tipo de edificación a regularizar resguardando las condiciones mínimas requeridas relativas a elementos de especificación de altura, terminaciones interiores, ventilación, resistencia al fuego, adosamientos, cálculo estructural y condiciones generales de seguridad, las cuales constituyen normas de menor exigencia pero suficientes para cumplir dicho objetivo.
- Mediante su articulado, la indicación combina exigencias de superficie y valor para definir las edificaciones afectas al sistema, restringiendo así el mecanismo a personas que carecen de los recursos necesarios. Así entonces, se establece para las viviendas un tope de 1.000 UF como valor de avalúo fiscal, considerando el terreno sobre el que está edificada.
- Se establece un límite a la superficie de viviendas de 100 m², salvo en las regiones de La Araucanía, Los Ríos, Los Lagos, Aysén y Magallanes y La Antártica Chilena, en las cuales se puede alcanzar los 125 m². Para los inmuebles destinados a microempresas inofensivas, el

- límite para la superficie edificada será de 200 m² y para equipamiento social, hasta 400 m².
- El plazo propuesto de vigencia para regularizar contado desde la publicación de la Ley, será de 3 años para las Viviendas y de 2 años para edificaciones de microempresas inofensivas y de equipamiento social, así como de viviendas para atender la catástrofe del 27 F.
 - Se crea un mecanismo especial para regularización de viviendas financiadas con subsidio para atender a los afectados por el terremoto del 27 de febrero de 2010, estableciendo que sean los propios servicios SERVIU quienes acrediten las obras conforme al proyecto respectivo y el cumplimiento de los demás requisitos para facilitar el proceso de regularización respectivo. Cabe señalar que se establece que estas viviendas deberán estar emplazadas en las zonas de catástrofe declaradas como tal por el Decreto Supremo N° 150, del Ministerio de Interior, y haber sido destinada a una persona inscrita en el listado de damnificados de dicha catástrofe del mismo Ministerio.
 - La propuesta establece exenciones respecto del pago de Derechos Municipales asociados al procedimiento especial de regularización de Viviendas, de un 75% cuando el valor de la vivienda no supere las 400 UF, 50% cuando exceda tal cantidad y hasta 1.000 UF, y de 100% cuando el propietario de la vivienda tenga 60 años o más, cuando uno de los residentes esté inscrito en el Registro Nacional de Discapacidad y cuando se trate de viviendas tipo para atender la emergencia del terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010.
 - Además, para brindar apoyo técnico y económico a aquellas familias que por su situación de vulnerabilidad estén impedidas de financiar las obras o reparaciones necesarias para viabilizar la regularización, a través del artículo 15°, se entregan facultades al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para otorgar subsidios e invertir recursos para lograr dicho objetivo, extendiéndose dicha facultad incluso a procedimientos de regularización previstos en otros cuerpos legales, como por ejemplo el del artículo 133 de la LGUC. Asimismo, se precisa que estos subsidios, podrán otorgarse a personas naturales y a personas jurídicas sin fines de lucro tales como organizaciones comunitarias y comunidades de copropietarios, lo cual permite desarrollar adecuadamente los programas de mejoramiento ya contemplados en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

II. Efecto del Proyecto sobre el Presupuesto Fiscal.

No se contempla impacto presupuestario por efecto de la implementación de la presente Indicación Sustitutiva.



SERGIO GRANADOS AGUILAR
Director de Presupuestos

Visación Subdirección de Presupuestos:


SUBDIRECCIÓN DE PRESUPUESTOS
SUBDIRECCIÓN DE PRESUPUESTOS
Ministerio de Hacienda

Visación Subdirección de Racionalización y Función Pública:


SUBDIRECCIÓN DE RACIONALIZACIÓN Y FUNCIÓN PÚBLICA
Ministerio de Hacienda