

Una Política para Rehabilitación Urbana

Los planes de viviendas aplicados en las últimas décadas, no sólo acentuaron la ampliación de las ciudades, especialmente Santiago, sino en la práctica las trasladaron.

El mayor porcentaje de lo edificado se situó en nuevos sectores urbanos que dejaron el área tradicional de Santiago y otras ciudades con una baja densidad habitacional, acelerando con ello su deterioro.

Parece ilógico que todo el nivel de viviendas que tienen entre los 25 y 60 años de construcción deba cambiar su destino, dedicarse sin ningún equipamiento adicional a vivienda multifamiliar, o esperar su demolición, aparte de la repercusión que ello implica.

Nuestro país no puede darse el lujo de abandonar todo ese capital invertido en edificación —más o menos 560.000 unidades según el MINVU— y en urbanización: el sector céntrico de Santiago es el único que tiene alcantarillado de aguas servidas y red de aguas lluvias, instalación de luz y teléfono subterráneo y una capacidad de servicio para 250 a 300 hab/Há.

Comentario a la nueva Legislación para la recuperación del antiguo casco urbano.

Lo anterior llevó al MINVU a crear una comisión de estudio que debía proponer las bases para una ley de Rehabilitación Urbana, comisión que fue integrada por representantes de organismos públicos, privados y profesionales del sector, interesados en ello.

La intención del trabajo para la referida comisión se refleja en el siguiente párrafo de la carta de invitación a participar, enviada con fecha 8 de febrero del presente año:

“Con el objeto de implementar una política eficaz sobre la materia, se ha estimado la formación de algunas comisiones que estudien los distintos aspectos que dicen relación con ella y propongan los instrumentos legales y financieros que permitan su mejor solución”.

Constituía la referida comisión con fecha 3 de mayo pasado, acordó abordar el trabajo en tres campos:

1. Normas y Ordenanzas
2. Aspectos Financieros
3. Acción Municipal complementaria.

Largas sesiones de trabajo y análisis llevaron a la redacción de



un informe final que servirá de base al MINVU para la redacción de la Ley y que puede resumirse en los siguientes aspectos:

1. Normas y Ordenanzas:

1.1. Concepto de rehabilitación:

Proceso de renovación integral de una edificación existente, destinado a detener su deterioro y prolongar su vida útil.

1.2. Ambito de aplicación:

La Rehabilitación Urbana debe ser aplicada a toda edificación que cumpla con los requisitos que la ley establezca, y no restringir su aplicación a ciertas áreas específicas determinadas para estos efectos.

Debe aplicarse a construcciones ubicadas dentro de los límites urbanos y en cualquier sector del área urbana.

1.3 Edificación:

La Rehabilitación Urbana debe aplicarse a edificaciones que tengan una antigüedad mínima de 25 años y debe abarcar la totalidad de la edificación. Esta podrá ampliarse hasta un 20% si fuera necesario para el mejor aprovechamiento de lo edificado.

1.4 Ordenanzas:

Se establecen excepciones especiales que tienden fundamentalmente a salvar condiciones que serían aparentemente contrarias a la Ley y O.G. de C. y U. y Ley 6071, como por ejemplo el reemplazo de especificaciones de incombustibilidad —establecidas en esta ley— por materiales o soluciones arquitectónicas que aseguren el uso de la edificación.

2. Aspectos Financieros:

2.1 Tributarios:

Se otorgan beneficios de orden tributario similares a los establecidos en el D.F.L. 2, además de una significativa rebaja en Derechos y Permisos Municipales.

2.2 Económicos:

Comercialización a través del Sistema de Subsidios y el Sistema de Ahorro y Financiamiento para la Vivienda (S.A.F.), en las mismas condiciones que las viviendas nuevas.

2.3 Beneficiarios:

Para estos efectos se clasifica la rehabilitación en tres categorías:

2.3.1 Edificio Rehabilitado: Aquel que ha sido recibido por la I. Municipalidad en esa categoría

2.3.2 Vivienda Rehabilitada: Aquella parte o totalidad de edificación que se destina a vivienda.

2.3.3 Vivienda Rehabilitada Protegida: Aquella vivienda que forma parte de una edificación cuya rehabilitación produjo una cantidad igual o mayor a 1.5 veces el número de viviendas que contenía.

A las dos primeras categorías sólo alcanzan los beneficios tributarios y a la tercera los tributarios y económicos.

3. Acción Municipal Complementaria:

Se considera también un estímulo especial cuando un porcentaje mayoritario de propietarios de un barrio, soliciten sea declarado sector de rehabilitación urbana. En este caso habría para los interesados crédito a largo plazo para ejecutar las obras y el compromiso de la Municipalidad respectiva de realizar inversiones urbanas en el sector considerado.

