

LEY DE REHABILITACION URBANA

La "rehabilitación urbana" ha sido objeto de una intensa preocupación en los países desarrollados.

Existen en las áreas urbanas de Chile más de 60 millones de metros cuadrados edificados cuya antigüedad es superior a 30 años. Esta enorme masa de bienes, que da techo a los hogares y a las actividades de más de la mitad de los chilenos, se está perdiendo en forma acelerada año tras año, por deterioro, abandono y demolición. Sobre las causas de este fenómeno nos limitaremos a señalar sólo las siguientes: -en primer lugar, el deterioro socioeconómico de barrios enteros, generado por una planificación urbana insuficiente y descoordinada, reduce la rentabilidad de las propiedades, lo cual elimina la inversión en mantenimiento de edificios. Esto conduce a un mayor deterioro físico, el que a su vez, en un círculo vicioso, acelera el deterioro socioeconómico, hasta que el destino del inmueble llega a ser la demolición, quedando erizado el terreno.

Por otra parte, nuestra estructura tributaria no acepta como "gasto" las inversiones en mantenimiento de propiedades, salvo que éstas pertenezcan a personas jurídicas que llevan contabilidad. A esta discriminación habría que agregar una muy discutible distinción entre "mantenimiento" y "mejora" que se aplica en lo tributario. Adicionalmente, creemos que actúa una falta de cultura nacional con respecto a la conservación y reciclaje de los edificios. En Chile, muy pocos presupuestos contemplan la inversión sistemática en mantenimiento preventivo de edificios. Las canales de aguas lluvia no se protegen con antióxido ni se reparan sus soldaduras y soportes, hasta que las filtraciones han dañado las terminaciones y, muchas veces, la estructura. Los inmuebles no se pintan, hasta que se ven tan sucios y deteriorados que sus ocupantes deciden mudarse a uno "nuevo". Dicha falta de cultura se manifiesta también en la ignorancia de las posibilidades que tienen los edificios para "reciclarse", vale decir, para adecuarse a nuevos usos y costumbres, y para mejorar sus condiciones de confort y habitabilidad.

Finalmente, diversas leyes han ido convirtiendo a los inmuebles más antiguos en bienes discriminados. Así, la ley de arriendo menoscabó los derechos de los arrendadores, y sistema de financiamiento hipotecario a largo plazo los excluyó hasta 1978.

La "rehabilitación urbana", como se denominan técnicamente las acciones para conservar y reciclar edificios antiguos -motivadas por razones de sana economía y, en contados casos, por razones de preservación histórica- ha sido objeto de intensa preocupación en los países desarrollados. A modo de ejemplo, podemos señalar que en Estados Unidos, en 1984, la rehabilitación urbana originó 450.000 nuevas viviendas, y fue responsable de casi un tercio de toda la edificación no habitacional.

El problema expuesto ha sido planteado como fundamento de un Proyecto de Ley que recientemente envió el Ejecutivo al Congreso. Nuestra primera reacción ha sido congratularnos de que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo retome sus deberes -a nuestro juicio largamente olvidados- en relación al desarrollo urbano y al bien común que de éste dependen.

No obstante lo anterior, creemos que el referido Proyecto de Ley sólo roza el verdadero problema, y se queda corto en las soluciones que plantea. En efecto, dicho proyecto se limita a otorgar la calidad de DFL-2 a aquellas viviendas que sean objeto de "alteración" o "reparación", trabajos cuya naturaleza y alcance la ley deja en manos de una futura ordenanza.

Creemos importante aprovechar la discusión que de esta iniciativa hace el Parlamento, para sugerir aspectos que a nuestro juicio debería considerar esta ley, si queremos que ella tenga verdadero éxito y que no sirva de simple resquicio para lograr franquicias tributarias. Dichos aspectos son los siguientes:

- 1.- La rehabilitación urbana debe referirse no sólo a viviendas, sino también a todo el stock de equipamiento que posee la ciudad. Oficinas, escuelas, talleres, etcétera, son parte esencial de la trama urbana, y deben considerarse en el fenómeno del deterioro.
- 2.- La ley debe fijar una antigüedad mínima para las construcciones que se acojan a sus beneficios. De lo contrario, puede ser usada sólo como instrumento de normalización de situaciones irregulares. Estudios sobre la materia han aconsejado establecer una antigüedad mínima de 35 años.

- 3.- La ley debe excluir de su aplicación a aquellas propiedades que no cumplan con los planes reguladores en cuanto a línea de edificación y uso del suelo. De lo contrario, dichos planes, indispensables para un buen desarrollo urbano, no llegarían nunca a aplicarse integralmente, pues los edificios que los contradicen eternizarían su presencia urbana al ser objeto de rehabilitación.
- 4.- En los edificios rehabilitados debe garantizarse una estabilidad estructural y una protección ante incendios aceptables, según lo que establezca la ordenanza. Estas condiciones podrán tenerla antes de los trabajos de rehabilitación, o adquirirla como fruto de los mismos. Con respecto a los incendios, el énfasis deberá ponerse en las instalaciones de detección y escape, antes que en la incombustibilidad de los elementos, ya que éstos se dan por existentes.
- 5.- Es fundamental que se exija un control de funcionamiento de las instalaciones sanitarias, eléctricas y mecánicas, tanto porque el adquirente no tiene capacidad para evaluar estos dispositivos, cuanto porque ellos están "ocultos" en los edificios ya construidos. Una certificación de buen funcionamiento, emitida por firmas consultoras privadas debidamente calificadas por la autoridad, permitirá que los bienes inmuebles así "rehabilitados" ingresen al mercado con un sello de calidad, y constituyan garantías aceptables para el sistema financiero.
- 6.- A fin de permitir verdaderos reciclajes, las franquicias deberían cubrir también las ampliaciones que sean necesarias para generar unidades adecuadas a las demandas del mercado. Naturalmente, esta facultad debe ser limitada; se ha estimado que las ampliaciones que gocen de franquicias no deberían exceder el 25% de la superficie original a rehabilitar.
- 7.- La ley debe establecer una inversión mínima para que el inmueble "rehabilitado" goce de las franquicias tributarias. Una alteración de valor insignificante -"mano de gato"-, convertiría a esta ley en un simple resquicio tributario. Se ha estimado que, para que la rehabilitación cumpla con sus objetivos, y para que los inmuebles se reincorporen al stock urbano por varios decenios más, la inversión no debería ser inferior a un 30% del avalúo fiscal de la propiedad.
- 8.- Finalmente, la facultad de que los inmuebles rehabilitados se acojan por derecho propio a la ley de venta por pisos, debe vincularse al cumplimiento de exigencias menos estrictas que las aplicables a edificios nuevos, pero que tengan presente el buen funcionamiento del régimen de copropiedad o condominio en el largo plazo.

Salvador Valdés Pérez
Arquitecto

Comisión de Urbanismo
C.Ch.C.