INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY SOBRE REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS DE AUTOCONSTRUCCIÓN, OTRAS VIVIENDAS Y EDIFICACIONES DESTINADAS A MICROEMPRESAS O EQUIPAMIENTO SOCIAL.

Boletines N°s 9939-14 (S) y 10.076-14 (S)

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, de origen en mociones de los Honorables Senadores señores José García, Juan Pablo Letelier, Carlos Montes, Manuel José Ossandón, y Víctor Pérez (Boletín N° 9.939-14) y del Honorable Senador señor Eugenio Tuma (Boletín N° 10.076-14), refundidas, en segundo trámite constitucional, con urgencia calificada de "suma".

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Idea matriz o fundamental del proyecto

Consiste en establecer procedimientos especiales para regularizar determinadas viviendas y edificaciones que han sido construidas sin contar con el respectivo permiso o que, contando con éste, no han obtenido su recepción definitiva.

2.- Normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado

El inciso segundo del artículo 2°; el inciso cuarto del artículo 3°; el inciso cuarto del artículo 7°; el inciso primero del artículo 8°, y el inciso segundo del artículo 10, tienen el carácter de normas de rango orgánico constitucional, en virtud de lo dispuesto en el artículo 118, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 66, inciso segundo, de la Carta Fundamental.

3.- Trámite de Hacienda

No tiene.

4.- El proyecto fue aprobado en general por siete votos a favor y una abstención. Votaron por la afirmativa los diputados (as) señores (as) Cariola, doña Karol; Carvajal, doña Loreto; Espinoza, don Fidel; León, don Roberto; Sandoval, don David; Sepúlveda, doña Alejandra y Tuma, don Joaquín. Se abstuvo el diputado Pilowsky, don Jaime.

5.- Artículos o indicaciones rechazados

Ninguno.

6.- Se designó Diputado Informante al señor ESPINOZA, don FIDEL.

La Comisión contó con la asistencia de la señora Paulina Saball, Ministra de Vivienda y Urbanismo y de los asesores del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia y señor Enrique Rajevic.

II.- ANTECEDENTES

1) Las Mociones que dan origen a la presente iniciativa destacan lo siguiente:

i) Boletín N° 9.939-14

Sus autores expresan que entre los años 1965 y 1973 se fomentó la denominada “Autoconstrucción Individual”, lo que dio lugar a la edificación de viviendas que no cuentan con permisos ni recepción de las respectivas municipalidades. Lo anterior, ha provocado que queden al margen de toda legislación, manteniéndose, hasta la fecha, en una condición postergada.

Dichos inmuebles han perdido valor económico por estar en la situación descrita, los cuales, muchas veces, constituyen el patrimonio total de la familia, producto de una vida de esfuerzos.

Por lo expuesto, proponen autorizar la regularización de las mencionadas viviendas, construidas con o sin permiso de edificación, y que no cuenten con recepción definitiva de la dirección de obras municipales pertinente.

ii) Boletín N° 10.076-14

Su autor subraya que en Chile existe gran cantidad de viviendas sin los permisos de edificación correspondientes ni la recepción definitiva de sus obras.

Además, indica que se han ido conformando poblaciones históricas en sectores urbanos y rurales, que surgieron a través del sistema de autoconstrucción o de la gestión de los propios habitantes, lo cual tuvo su apogeo en el período 1950-1970, años en que el Estado promovió formas alternativas de participación en los programas habitacionales, tales como: autoconstrucción con asistencia técnica, autogestión de la construcción y participación en el proyecto de los beneficiarios.

Muchas de las viviendas edificadas bajo dichas modalidades aun no cuentan con el permiso respectivo ni la recepción final que dispone la normativa del ramo. Lo anterior, entorpece el ejercicio del derecho de propiedad y deprecia el valor comercial de los inmuebles. A su turno, inhibe la inversión en su mantenimiento y mejoramiento, constituyendo una barrera para acceder a los beneficios públicos.

2) La indicación sustitutiva presentada por el Ejecutivo en el H. Senado, en lo sustancial, manifiesta que busca reemplazar lo propuesto en las dos iniciativas parlamentarias -actualmente refundidas-, con el objeto de hacerlas converger en un único proyecto de ley.

Destaca que tales Mociones permitían la regularización de viviendas de hasta 90 metros cuadrados que no cuenten con permiso de edificación y/o recepción final de obras, mientras que la indicación combina exigencias de superficie y valor para definir las que quedan afectas a este sistema. Con ello, se pretende restringir el mecanismo a personas que carecen de recursos para utilizar el método ordinario de regularización del artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, lo que justifica las rebajas de derechos propuestas.

Asimismo, añade que las aludidas Mociones establecían un conjunto de requisitos que, en opinión del Ejecutivo, deben ser complementados para garantizar adecuadamente la seguridad y calidad de vida de quienes habitan o utilizan dichas viviendas. Para ello, se incorpora en el proceso de regularización un cuadro de exigencias destinadas a resguardar que las edificaciones en cuestión reúnan condiciones de habitabilidad, estabilidad y seguridad contra incendio. Se trata de normas menores a las requeridas habitualmente, pero suficientes para lograr estos propósitos.

Luego, expresa que, además, se propone crear un mecanismo especial para regularizar viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010.

Adicionalmente, consigna que el Ejecutivo, en su propuesta, no se limita a exigir estándares, sino que también se compromete a 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 de sus viviendas. Así, se plantea facultar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que pueda otorgar subsidios e invertir recursos destinados a ello, lo que permitirá generar programas en que no sea menester tener la recepción municipal para ser beneficiario, ya que su propósito será, precisamente, conseguirla.

Por último, se resalta que estos subsidios, así como los destinados a obras de equipamiento comunitario y/o mejoramiento del entorno, incluso si comprenden ampliaciones o mejoramientos de viviendas, podrán ser otorgados a personas, tanto naturales como jurídicas sin fines de lucro constituidas de conformidad al decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, y a comunidades de

copropietarios constituidas de conformidad a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, de manera de favorecer intervenciones de carácter integral.

III. NORMAS QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON EL PROYECTO

1) Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1975 -publicado en 1976-, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2) Decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

3) Ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad.

4) Decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos.

5) Ley N° 19.925, sobre expendio y consumo de bebidas alcohólicas.

6) Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

7) Decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, que fija nuevo texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

8) Decreto supremo N° 150, del Ministerio del Interior, de 2010, que señala como zona afectada por catástrofe derivada del sismo de gran magnitud a las Regiones de Valparaíso, Libertador Bernardo O'Higgins, el Maule, del Biobío, Araucanía y Región Metropolitana.

9) Decreto supremo N° 58, de 1997, del Ministerio del Interior, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.

IV.- DISCUSIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL PROYECTO

La señora Paulina Saball, Ministra de Vivienda y Urbanismo, hizo presente que el propósito del proyecto es reconocer una situación de hecho que afecta a numerosas edificaciones construidas sin el correspondiente permiso y/o recepción, y posibilitar su regularización, garantizando la estabilidad, habitabilidad y seguridad de las edificaciones. Se trata en este caso de regularizar construcciones completas y no solo sus ampliaciones, como se ha hecho en otras oportunidades.

Explicó que el proyecto consta de cuatro títulos. El primero de ellos se refiere a la regularización de viviendas; el segundo, a la de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas y equipamiento social; el tercero, a la de viviendas financiadas con subsidio y destinadas a los damnificados del 27F (las llamadas "viviendas tipo"); y el cuarto contiene disposiciones generales.

En el primer caso, las viviendas que se desee regularizar deben cumplir los siguientes requisitos:

- Haber sido construidas antes de la publicación de la ley en proyecto;

- No estar emplazadas en áreas de riesgo, de protección, declaradas de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público;

- No tener reclamaciones por incumplimiento normas urbanísticas;

- Cumplir con las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y estabilidad que se establecen en el mismo proyecto según los casos (más exigentes para viviendas de más de 90 y hasta 140 metros cuadrados construidos), y con las aplicables a las instalaciones interiores (agua, luz, etcétera) que correspondan;

- Solicitar la regularización dentro del plazo de tres años contado desde la fecha de publicación de la ley, y

- Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 UF, tratándose de viviendas de hasta 90 m2, o de hasta 2.000 UF, si la superficie construida excede esa cantidad y no sobrepasa los 140 m2, distinción que obedece fundamentalmente a la distinta situación socioeconómica de las familias.

El procedimiento de regularización se iniciaría con una solicitud que deberá presentar el propietario, acompañada de:

- Una declaración jurada simple que lo identifique como tal y que acredite que no tiene reclamaciones pendientes;

- Las especificaciones técnicas resumidas de la vivienda y un plano firmado por un arquitecto, y

- Un informe profesional que certifique el cumplimiento de las normas (artículo 17, LGUC).

Por su parte, las direcciones de obras municipales tendrán solo dos funciones:

- Verificar que el inmueble de que se trata no esté emplazado en áreas de riesgo, de protección, declaradas de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público, y

- Que se acompaña la documentación exigida.

Para resolver sobre estas materias, las DOM contarán con un plazo de 90 días.

Para efectos del pago de derechos municipales, se vuelve a distinguir en función del tamaño de las viviendas. Así las de hasta 90 m2, cuyo avalúo fiscal no supere las 400 UF, pagarán el 25% de esos derechos, mientras que las que excedan las 400 UF de avalúo fiscal pagarán el 50% de ellos, salvo si sus propietarios son adultos mayores (60 años o más) o personas con discapacidad, pues todos ellos estarán exentos de pago. En tanto, las viviendas de hasta 140 m2 pagarán la totalidad de los derechos municipales, que equivalen al 1,5% del valor del respectivo proyecto, porque se entiende que lo que sus propietarios requieren son facilidades para efectuar el trámite de regularización y no un subsidio al pago de los derechos municipales correspondientes.

Intervinieron en el debate los diputados señores Tuma, Sandoval, Espinoza y señora Sepúlveda, quienes pidieron aclarar cuáles serán las normas urbanísticas aplicables a la regularización de viviendas en este caso (y su diferencia con las "leyes del mono" anteriores) y cómo se asegurará su cumplimiento, y solicitaron conocer detalles sobre la regularización de viviendas rurales, especialmente en lo que atañe a la exigencia de contar con conexión a redes de agua potable, ya que muchas de ellas se proveen de este elemento mediante pozos individuales.

La Ministra de Vivienda y Urbanismo señaló que las normas urbanísticas aplicables a este nuevo proceso de regularización de construcciones son las establecidas en el artículo 1° del proyecto, que son mucho más flexibles que las exigibles por aplicación de las reglas generales. En cuanto a la forma de asegurar su cumplimiento, hizo notar que el Título IV de la ley en proyecto contempla la posibilidad de destinar recursos públicos asociados al Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios a familias que necesiten adecuar sus viviendas para cumplir con los requisitos que les permitan regularizarlas. Por otra parte, en el artículo 2° de la iniciativa (y en el artículo 6° para el caso de las edificaciones destinadas a microempresas y equipamiento social) se establece que un arquitecto u otro profesional competente, según las definiciones contenidas en la LGUC, serán los responsables de suscribir las especificaciones técnicas, croquis de emplazamiento y demás documentos que se mencionan en la letra b) de los referidos preceptos, así como de certificar el cumplimiento de los requisitos que enumera la letra c) de ambas disposiciones.

Con respecto a las "leyes del mono" anteriores, recordó que ellas tenían por objeto regularizar la ampliación no autorizada de viviendas y no viviendas completas como ahora, pero se relacionan con el proyecto en análisis porque las exigencias de estabilidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones que ahora se establecen son las mismas que se impusieron antes, rebajándolas al mínimo indispensable para no poner en riesgo a sus habitantes.

En cuanto a las viviendas rurales, señaló que ellas deberán cumplir las mismas normas urbanísticas mínimas que establece el proyecto para las emplazadas en zonas urbanas, pero no se innova en cuanto a las normas sanitarias exigibles, pues unas y otras deben observar aquellas relativas a las instalaciones interiores "que corresponda". Esto quiere decir que las viviendas

rurales están abiertas a toda la gama de soluciones posibles según la normativa vigente en materia de agua potable y evacuación de aguas servidas.

Ante la insistencia de los diputados señora Sepúlveda y señor Tuma, declaró que el proyecto en estudio es bastante polémico porque plantea el mismo dilema que se ha discutido en relación con las "leyes del mono" anteriores: facilitar la normalización de lo que se construyó irregularmente, promoviendo por consiguiente la irregularidad, o garantizar condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad para las personas que habitan viviendas irregulares. Reiteró que las exigencias contenidas en este proyecto se han rebajado al mínimo, al punto que dentro del Minvu generaron un problema con los profesionales de la DDU y que su cumplimiento deberá ser certificado precisamente por profesionales del área de la construcción, bastando -en el caso de las viviendas rurales- que estos acrediten que cuentan con sistemas de agua y otros servicios conforme a las reglas generales aplicables a ellas. En todo caso, los directores de obras no tendrán competencia para evaluar la idoneidad de estos sistemas, sino solo la presentación de las certificaciones e informes que acrediten su existencia.

Consultada sobre el tipo de responsabilidad que afectaría a los arquitectos y profesionales competentes que deberán efectuar tales certificaciones, hizo notar que el artículo 13 del proyecto se remite en la materia a la LGUC, la cual impone responsabilidad civil y penal por la veracidad de los informes que aquellos deban emitir.

La diputada señora Sepúlveda expresó su preocupación por el hecho de dejar al arbitrio de ciertos profesionales la verificación de las condiciones de seguridad que deben reunir las edificaciones, sin que intervenga una autoridad pública como garante. Sugirió generar una instancia de revisión por parte de los Serviu para subsanar ese defecto.

La Ministra de Vivienda y Urbanismo sostuvo que la seguridad de las personas está en buenas manos tratándose de la observancia de las normas urbanísticas y sanitarias (arquitecto u otro profesional competente según la LGUC), como de aquellas que dicen relación con el emplazamiento (direcciones de obras municipales). Por lo demás, esta iniciativa debiera presuponer que un alto porcentaje de los propietarios de aquellas viviendas más precarias o situadas en áreas rurales va a recurrir a subsidios estatales para adecuar las construcciones y para efectuar el trámite de regularización. Los Serviu tendrán obviamente responsabilidad en la entrega y aplicación de esos subsidios, pero no podrían hacerse responsables por las condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad que se alcancen con ellos.

El diputado señor Sandoval afirmó que, tratándose de viviendas antiguas, que han sobrevivido a varios desastres naturales, el temor de que su seguridad esté en riesgo debido al sistema de regularización que se propone carece de fundamento.

La Ministra de Vivienda y Urbanismo se refirió al contenido del Título II de proyecto. Destacó que los requisitos que deben cumplir las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas y equipamiento social son los mismos que los establecidos para las viviendas a que se refiere el Título I, salvo en lo

relativo a su tamaño (superficie no superior a 250 m2 para las microempresas y hasta 400 m2 para equipamiento social), y sin consideración al avalúo fiscal. El plazo para que las DOM verifiquen las normas sobre emplazamiento y el acompañamiento de la documentación exigida a la solicitud de regularización es en este caso de 180 días; no hay exención de pago de derechos municipales (1,5% del presupuesto oficial de la obra), y una vez regularizada una construcción destinada a una microempresa la municipalidad deberá otorgar la patente correspondiente.

El diputado señor Espinoza consultó por la regularización de aquellas edificaciones emplazadas en terrenos ajenos entregados en comodato por largo tiempo.

La Ministra de Vivienda y Urbanismo acotó que este proyecto no innova en cuanto a la regularización de la propiedad raíz, pero en cualquier caso las edificaciones podrán ser regularizadas a solicitud del dueño del terreno.

Continuando su exposición, señaló que el Título III del proyecto se refiere a una situación muy específica, que tiene que ver con las casas construidas en el marco del proceso de reconstrucción de aquellas viviendas que resultaron dañadas por el 27F. Estas deben corresponder a proyectos de viviendas unifamiliares aprobados por los Serviu o el Minvu; cumplir con las disposiciones de habitabilidad, estabilidad y seguridad establecidas en la OGUC, conforme a las cuales se aprobó el permiso (viviendas tipo); estar emplazadas en las zonas de catástrofe a que se refiere el decreto supremo Nº 150, de 2010, del Ministerio del Interior, y haber sido destinadas a una persona inscrita en el registro de damnificados.

El procedimiento de regularización en este caso lo llevarían a cabo los Serviu, los cuales deberán presentar una solicitud acompañada de:

- Un certificado que acredite el cumplimiento de los requisitos antes enunciados;

- La individualización del propietario del inmueble, y

- Fotocopia de las plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas aprobadas, con su respectivo código de aprobación.

Al igual que en los casos anteriores, las DOM deberán verificar exclusivamente que las viviendas no estén emplazadas en áreas de riesgo, de protección, declaradas de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público; y que se ha acompañado la documentación exigida, para lo cual tendrán un plazo de 30 días. Todas las regularizaciones de este tipo estarán exentas de derechos municipales.

Por último, el Título IV dispone sobre las funciones de las DOM y la responsabilidad de los profesionales en los términos ya descritos. Añadió que, tratándose de copropiedades, se deberá acompañar el acuerdo de la respectiva asamblea para efectuar el trámite de regularización; que el Minvu podrá otorgar subsidios e invertir recursos para hacer posibles las regularizaciones (exigencia de la Contraloría General de la República para

tomar razón del decreto que modifica el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios), y que la DDU podrá capacitar e impartir instrucciones para la aplicación de la ley (exigencia del Senado de educar a los usuarios para prevenir la irregularidad).

Puesto en votación en particular, el proyecto fue aprobado por los diputados (as) señores (as) Cariola, doña Karol; Carvajal, doña Loreto; Espinoza, don Fidel; León, don Roberto; Sandoval, don David, y Tuma, don Joaquín. Se abstuvieron los diputados (as) Pilowsky, don Jaime y Sepúlveda, doña Alejandra.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las demás consideraciones que en su oportunidad dará a conocer el señor diputado informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, recomienda aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

“TÍTULO I

Regularización de Viviendas

Artículo 1º.- Los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, obtener los permisos de edificación y de recepción definitiva, siempre que las viviendas cumplan, además, los siguientes requisitos:

1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.

2) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Tratándose de áreas urbanas, deberán estar emplazadas en suelo que admita el uso residencial.

3) Tener un avalúo fiscal de hasta 1.000 unidades de fomento. El avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

4) Tener una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 90 metros cuadrados.

5) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la dirección de obras municipales o el juzgado de policía local respectivo.

6) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan:

MATERIA	NORMAS DE HABITABILIDAD
Altura	La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30 metros, podrá ser rebajada hasta 2,0 metros. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 metros podrá ser rebajada hasta en un 10%.
Terminación Interior	El estándar de terminaciones no podrá ser inferior al definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una obra gruesa habitable.
Ventilación	Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. No obstante lo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m². La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado.
MATERIA	NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS
Resistencia al Fuego	Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta dos pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 90 m2, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las

	exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Adosamientos	Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado con resistencia al fuego F-60. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.
MATERIA	NORMAS DE ESTABILIDAD
Cálculo Estructural	No se exigirá proyecto de cálculo estructural en los casos que a continuación se indica: Viviendas de estructura de madera, de un máximo de dos pisos, con entramados de pisos de madera, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos. Viviendas de estructura de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo de un piso, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos. Viviendas de estructura en primer piso de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo de dos pisos con entramados de pisos de madera, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos, siempre que la estructura del segundo piso sea liviana. En estos casos el profesional competente deberá declarar que la obra reúne las condiciones de estabilidad, respecto del tipo de construcción de que se trate, o que cumple con las condiciones mínimas de los elementos de construcción no sometidos a cálculo de estabilidad, exigidas en el Capítulo 6 del Título 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que les sean aplicables.

Artículo 2°.- Los propietarios deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones a que se refiere el número 5) del artículo 1° de esta ley.

b) Especificaciones técnicas resumidas, un croquis de ubicación y un plano de emplazamiento a escala 1:500; planos a escala 1:50 que grafiquen todas las plantas, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente; y un cuadro de superficie total construida y superficie de terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.

c) Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la vivienda cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el número 6), y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 2), ambos del artículo 1° de la presente ley. Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de esta ley, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.

Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado el año 1975 y publicado el año 1976, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.

d) Certificado de avalúo otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

La dirección de obras municipales, dentro de los noventa días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 1° de esta ley y, con el solo mérito de los documentos a que alude el presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad a este artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados en 75% cuando el valor de la construcción no supere las 400 unidades de fomento y en un 50% cuando exceda esa cantidad. Si el propietario de la vivienda a regularizar tiene 65 años de edad o más, o si uno de los residentes de la misma estuviere inscrito en el Registro Nacional de la Discapacidad al que se refieren los artículos 55 y 56 de la ley N° 20.422, la exención será de un 100% de los derechos municipales. La edad del propietario de la vivienda se

acreditará con la cédula de identidad y la discapacidad con la inscripción en el Registro Nacional de Discapacidad.

Artículo 3°.- 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 no supere las 2.000 unidades de fomento, emplazadas en áreas urbanas y rurales, salvo, en este último caso, que las viviendas se hubieren construido en subdivisiones aprobadas conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, promulgado y publicado el año 1980.

Las viviendas deberán cumplir, asimismo, con los requisitos señalados en los numerales 1), 2) y 5) del artículo 1° de la presente ley, con las normas de habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado y publicado el año 1992, con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan, además de todas las normas urbanísticas que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial respectivos, exceptuándose lo referido a lo siguiente:

a) Antejardines.

b) Exigencia de estacionamientos.

c) Altura de cierros, los que en todo caso no podrán superar los 2,2 metros de altura.

d) Adosamientos, siempre y cuando cumplan con la resistencia al fuego y altura establecida para estos efectos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo correspondiente.

e) Coeficiente de constructibilidad, siempre y cuando la construcción no supere los dos pisos de altura, incluyendo mansardas.

f) Coeficiente de ocupación de suelo o pisos superiores, siempre que éste no sea superior a 0,8.

Los propietarios que se acojan a este procedimiento deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:

a) Los señalados en los literales a), b), c) y d) del inciso primero del artículo 2° de la presente ley.

b) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) Formulario único de estadísticas de edificación.

La regularización se otorgará conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2° de esta ley.

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente artículo pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO II
Regularización de edificaciones destinadas a Microempresas Inofensivas o Equipamiento Social

Artículo 4º.- Los propietarios de edificaciones emplazadas en áreas urbanas o rurales, destinadas a microempresas inofensivas o a equipamiento social, que hayan sido construidas con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, regularizar su situación cumpliendo con las disposiciones contenidas en el presente Título.

Artículo 5º.- Para acogerse a los beneficios de este Título, las edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

1) Haber sido construidas antes de la publicación de esta ley.

2) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Si la actividad se desarrolla en un pasaje, no podrá afectarse el libre tránsito y circulación de los vecinos.

3) Tener una superficie edificada en el predio inferior o igual a 250 metros cuadrados, tratándose de las microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 metros cuadrados, en el caso de los equipamientos sociales.

4) No tener, a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ante la dirección de obras municipales o el juzgado de policía local respectivo.

5) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad, y con aquellas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan:

MATERIA	NORMAS DE HABITABILIDAD
Altura	La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30

	metros, podrá ser rebajada hasta 2,0 metros. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 metros podrá ser rebajada hasta en un 10%.
Terminación Interior	El estándar de terminaciones no podrá ser inferior al definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una obra gruesa habitable.
Ventilación	Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. No obstante lo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m². La dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado. Para locales habitables que acojan actividades productivas o comerciales, se aplicará el área de aberturas de ventilación mínima establecida en el artículo 4.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
MATERIA	NORMAS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS
Resistencia al Fuego	Las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas de hasta 250 m2 y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400 m2, de un máximo de dos pisos, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-30 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Adosamientos	Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado con resistencia al fuego F-60. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.
MATERIA	NORMAS DE SEGURIDAD
Condiciones generales de seguridad	Las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas o equipamiento social deberán cumplir con lo dispuesto en el Capítulo 2, sobre condiciones generales de seguridad, del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
MATERIA	NORMAS DE ESTABILIDAD
Cálculo Estructural	No se exigirá proyecto de cálculo estructural, siempre que la edificación tenga una estructura de madera, albañilería armada o reforzada o de hormigón armado, que no supere un piso de altura, y que la distancia entre cualquiera de sus apoyos no sea de más de 3,0 metros, debiendo adicionalmente el profesional competente dejar constancia de que la obra reúne las condiciones de estabilidad exigidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto del tipo de construcción de que se trate.

Artículo 6°.- Los propietarios deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañando los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario, en que señale ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto de dicho bien raíz las reclamaciones a que se refiere el número 4) del artículo 5° de esta ley.

b) Especificaciones técnicas resumidas, un plano de emplazamiento a escala 1:500 y un plano escala 1:50, salvo que el director de obras municipales autorice una escala distinta, que grafique la planta, la elevación principal y cortes representativos, señalando las medidas y superficie de la edificación existente, y un cuadro de superficie total construida y superficie del terreno, todos suscritos por un arquitecto o profesional competente.

c) Informe del arquitecto o de un profesional competente que certifique que la edificación cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el número 5), y que no se emplaza en los terrenos a que se refiere el número 2), ambos del artículo 5° de la presente ley. Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la edificación a regularizar existía a la fecha de publicación de esta ley, considerándose como tales cualquier medio gráfico o documental, por ejemplo, planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o antecedentes de similar naturaleza.

Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, quienes acreditarán dicha calidad mediante la correspondiente patente profesional.

d) Tratándose de microempresas, deberá acompañarse el certificado de calificación de actividad inofensiva, en conformidad a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 7º.- Para los efectos de este Título, se entenderá por microempresa toda actividad productiva, comercial o de servicios, excluidas las de salud, de educación y de expendio de alcoholes a que se refiere el artículo 3° de la ley N° 19.925.

Se entenderá como inofensiva aquella microempresa que no produce daños ni molestias a las personas, comunidad o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando su funcionamiento inocuo, lo que será certificado por la autoridad sanitaria correspondiente o quien ella designe.

Asimismo, para efectos de lo dispuesto en este Título, se entiende por equipamiento social las edificaciones destinadas principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de actividades religiosas incluidos sus templos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

Los municipios que en conformidad a este Título regularicen las construcciones destinadas a microempresas deberán otorgar las patentes correspondientes.

Artículo 8°.- La dirección de obras municipales, dentro de los ciento ochenta días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 5° de esta ley y, con el solo mérito de los documentos a que alude el artículo 6°, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente Título pagarán los derechos municipales establecidos en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO III
Regularización de viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010

Artículo 9°.- Tratándose de viviendas financiadas con subsidios otorgados en llamados especiales para atender la catástrofe del terremoto y posterior tsunami del 27 de febrero de 2010, que no cuenten con permiso de edificación y/o con recepción de obras definitiva, los respectivos servicios de vivienda y urbanización (SERVIU) podrán, en el plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, obtener para su propietario el respectivo permiso de edificación y la recepción definitiva en forma simultánea, siempre que las viviendas cumplan con los requisitos que se señalan a continuación:

1) Corresponder a proyectos de viviendas unifamiliares aprobados por los respectivos SERVIU o proyectos de viviendas tipo aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

2) Cumplir únicamente con las disposiciones relativas a habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con las que se aprobó el proyecto de vivienda conforme al numeral anterior.

3) Estar emplazadas en las zonas de catástrofe declaradas por el decreto supremo N° 150, del Ministerio del Interior, promulgado y publicado el año 2010.

4) Haber sido destinadas a una persona inscrita en el listado de damnificados de esa catástrofe que elaboró dicho Ministerio.

5) Cumplir con los requisitos establecidos en los numerales 1) a 4) del artículo 1° de esta ley.

6) Haber obtenido el pago del subsidio en base a un certificado del Departamento Técnico del respectivo SERVIU que acredite la ejecución completa de las obras conforme al proyecto aprobado.

Artículo 10.- En estos casos los servicios de vivienda y urbanización deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, o recepción final en los casos de viviendas con permiso de edificación, en favor del propietario, acompañando los siguientes documentos:

a) Un certificado que acredite el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior.

b) La individualización del propietario del inmueble.

c) Fotocopia de las plantas de arquitectura y las especificaciones técnicas resumidas de la vivienda aprobada por el respectivo SERVIU, o por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la que conste el respectivo código de aprobación. Deberá agregarse, además, un plano de emplazamiento a escala 1:500.

La dirección de obras municipales, dentro de los treinta días hábiles siguientes a la presentación de la respectiva solicitud de permiso y recepción simultánea, revisará exclusivamente el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el número 2) del artículo 1° de esta ley y, con el solo mérito de los documentos a que alude el presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad a este artículo estarán exceptuadas del pago de los derechos municipales establecidos en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 11.- El procedimiento previsto en este Título no regularizará las ampliaciones o modificaciones de la vivienda que se hubieren efectuado con posterioridad al certificado a que se refiere el número 6) del artículo 9° de la presente ley. Para incluirlas, el propietario deberá emplear el procedimiento establecido en el Título I de este cuerpo legal o el dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones u otras leyes especiales.

TÍTULO IV
Disposiciones Generales

Artículo 12.- Los directores de obras municipales estarán sujetos a las responsabilidades contempladas en el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo que respecta al cumplimiento de lo establecido en los numerales 2) de los artículos 1° y 5° de esta ley, a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 9°, y al hecho de que se haya acompañado la documentación exigida por los artículos 2°, 3°, 6° y 10, si correspondiere, así como también respecto de los plazos establecidos para su pronunciamiento.

Artículo 13.- Los profesionales que certifiquen el cumplimiento de las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores establecidas en esta ley responderán por la veracidad de sus informes y les serán aplicables las responsabilidades contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 14.- Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en los Títulos I, II y III de la presente ley, tratándose de edificaciones que se acojan a sus beneficios y pertenezcan a una

copropiedad, se deberá adjuntar los acuerdos respectivos de la asamblea de copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la ley N° 19.537.

Artículo 15.- Facúltase al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para otorgar subsidios e invertir recursos destinados al financiamiento de los gastos y las obras necesarias para la regularización de viviendas, sea conforme al procedimiento previsto en esta ley o a los establecidos en otros textos legales.

Estos subsidios, así como los que estén contemplados en los programas desarrollados por dicha Secretaría de Estado, podrán ser otorgados a personas naturales o jurídicas sin fines de lucro constituidas de conformidad al decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, promulgado y publicado el año 1997, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, y a comunidades de copropietarios constituidas de acuerdo a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Artículo 16.- Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las capacitaciones que procedan y las instrucciones para la aplicación de las normas contenidas en la presente ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.”.

Tratado y acordado en sesión de fecha 25 de noviembre de 2015, con la asistencia de los diputados señores Espinoza, don Fidel; García, don René Manuel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto (Presidente); Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime; Sandoval, don David; Tuma, don Joaquín; y las diputadas señorita Cariola, doña Karol; y señoras Carvajal, doña Loreto, y Sepúlveda, doña Alejandra.

Sala de la Comisión, a 10 de diciembre de 2015.



JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión