

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE UN
PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LOS PERMISOS DE
EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES.**

BOLETÍN N° 5270-14-1¹

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en una moción de la Diputada señora **Marta Isasi** y de los Diputados señores **Juan Carlos Latorre, René Manuel García, Jorge Insunza, Gonzalo Uriarte, Mario Venegas, Carlos Montes, Sergio Bobadilla, Álvaro Escobar y Manuel Monsalve**, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia.

I.- CONSTANCIAS PREVIAS.

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO:

Establecer un procedimiento fácil y expedito para que las ampliaciones de viviendas sociales, progresivas e infraestructura sanitaria se ciñan a la ley y, de este modo, corrijan su irregular situación, como, asimismo, se establecen normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas como zonas afectadas por catástrofe.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:

Tiene rango de norma orgánica constitucional el inciso quinto del artículo 1° transitorio del proyecto, por tratarse de nuevas facultades que se otorgan a la Dirección de Obras de las Municipalidades, de acuerdo a lo preceptuado en el inciso quinto del artículo 118 de la Constitución Política de la República de Chile.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA:

No requiere.

4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR UNANIMIDAD.

VOTARON A FAVOR LA DIPUTADA SEÑORA **ISASI, DOÑA MARTA** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **LATORRE, DON JUAN CARLOS** (PRESIDENTE); **BOBADILLA, DON SERGIO**, e **INSUNZA, DON JORGE**, (4 X 0).

5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR JUAN CARLOS LATORRE CARMONA.

¹ La tramitación completa de esta moción se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: <http://sil.congreso.cl/pags/index.html>

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de la señora **JEANNETTE TAPIA**, abogada asesora de la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo y del señor **LUIS EDUARDO BRESCIANI**, Jefe de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

II.- ANTECEDENTES GENERALES.-

Los autores de la moción sostienen que existe un alto porcentaje de construcciones de viviendas y/o ampliaciones de las mismas que se ejecutan sin que cuenten con los permisos correspondientes de la Dirección de Obras Municipales, más aún que una vez construidos no pueden obtener la recepción final porque no cumplen con las exigencias establecidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General o las de los Instrumentos de Planificación Territorial, ello ha hecho que, en ocasiones anteriores, se hayan promulgado las denominadas leyes del mono, entre las cuales se pueden mencionar la N° 19.583 que ha permitido la regularización de diversos tipos de edificaciones.

Señalan que en la práctica lo anterior no ha resuelto el problema y se ha seguido construyendo irregularmente, en espera de una nueva ley del mono que permita sanear las construcciones, y que es por ello que han estado trabajando en la alternativa de generar un régimen permanente que facilite la obtención de permisos de edificación para la ampliación de viviendas de carácter social de manera que no sea necesario posteriormente regularizarlas. Tal situación exige por cierto que los municipios cumplan un rol activo y de educación e informen adecuadamente a los vecinos.

Indican que la Comisión ha establecido que, en caso de catástrofes naturales, es habitual que las edificaciones se vean afectadas y que sus propietarios realicen construcciones para paliar la emergencia, haciéndose indispensable que la legislación contemple procedimientos expeditos para estos casos.

Explican que, por tanto, el proyecto que se propone contempla lo siguiente:

1° Establece un procedimiento permanente que facilita que ampliaciones de viviendas sociales puedan dar cumplimiento a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de manera que no caigan en irregularidad:

a) Se aplica a ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructura sanitaria.

b) Deben cumplir con normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, y cuando corresponda, agua potable, alcantarillado y gas (OGUC).

c) Cumplir solo con zonas de riesgo, protección y declaratorias de utilidad pública, se exime de otras normas urbanísticas (IPT).

2° El procedimiento señalado en el N° 1 se aplica también a las edificaciones anteriores a 1959 (fecha del decreto con fuerza de ley N°2.)

3° Faculta a la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones, para establecer normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas como zonas afectadas por catástrofe.

4° Se establece una disposición transitoria para regularizar viviendas de hasta 520 UF por un plazo de 3 años.

No debe existir reclamos pendientes de vecinos. Se debe presentar declaración del propietario. Plano simple. Informe técnico de un arquitecto.

5° Se establece que el procedimiento de regularización para casos de zonas de catástrofe se puede aplicar a casos anteriores a la ley.

DESCRIPCIÓN DE LA MOCIÓN.-

Consta de un artículo único -que contiene dos números- y de dos transitorios.

El número 1 de su artículo único incorpora en la ley General de Urbanismo y Construcciones, como artículo 166, el siguiente:

“Artículo 166.- A las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en área urbana o rural, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación:

a) Disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo y,

b) Normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el arquitecto que suscriba la solicitud del permiso de edificación.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las ampliaciones de que trata este artículo, se tramitarán conforme al procedimiento simplificado de obra menor de vivienda social, que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.

Las disposiciones del presente artículo se aplicarán asimismo a la regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31.07.1959.

El número 2 de su artículo único incorpora en la ley General de Urbanismo y Construcciones el siguiente artículo 116 bis D):

Artículo 116 bis D).- La Ordenanza General de esta ley, podrá establecer normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación y recepción, para la regularización de construcciones existentes y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe.

La Ordenanza General deberá establecer los plazos en que se aplicarán las disposiciones que se establecen en el inciso primero de este artículo.

Durante dicho período se podrán establecer incentivos para las regularizaciones y permisos de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Su artículo 1° transitorio preceptúa que los propietarios de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de

Vivienda y Urbanismo, emplazadas en área urbana o rural, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, regularizar la situación del inmueble de acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se señala en el presente artículo.

Podrán acogerse a esta disposición las construcciones señaladas en el inciso anterior, siempre que no se emplacen en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública, cumplan con las normas sobre uso de suelo que establezca el plan regulador y en la medida en que a la fecha de publicación de esta ley no existan ante la dirección de obras municipales o los juzgados de policía local, reclamaciones escritas pendientes por normas urbanísticas.

Para su regularización, las construcciones a que se refiere el inciso primero de este artículo, deberán cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores.

Para tales efectos, el propietario y el arquitecto deberán presentar ante la dirección de obras municipales respectiva, una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble;

b) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un arquitecto;

c) Informe técnico de un profesional arquitecto o ingeniero civil, del estado de conservación de la construcción en relación a su cumplimiento con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

La Dirección de Obras Municipales podrá devolver aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, debiendo el propietario y el arquitecto subsanar las omisiones. Cumplido lo anterior, la dirección de obras municipales podrá pronunciarse con el sólo merito de la presentación de los documentos a que se refiere este artículo y acreditado el pago de derechos municipales dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud podrá otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización.

En lo referido a la aplicación de este artículo, los funcionarios municipales quedarán exentos de lo dispuesto en el artículo 22 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre responsabilidad de los funcionarios.

Su artículo 2° transitorio indica que lo dispuesto en el artículo 116 bis D) de la ley General de Urbanismo y Construcciones, será aplicable a las zonas decretadas zona afectada por catástrofe, por un plazo de 6 años, aun cuando no se encuentren vigentes los respectivos decretos.

III.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en la moción los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Se estimó que la moción representa un claro avance en la normativa de la construcción, toda vez que se hace cargo del hecho de que, en la práctica, los propietarios de viviendas sociales las amplían sin solicitar los respectivos permisos de edificación. Aducen desconocer la obligación o encontrar los procedimientos engorrosos y caros; tal

situación hace que se vean imposibilitados, a futuro, de disponer libremente de sus viviendas.

Se tuvo presente que el objetivo central del proyecto, a diferencia de lo que ha ocurrido con las denominadas “leyes del mono”, es prevenir la ocurrencia de irregularidades y, en consecuencia, incorpora una disposición permanente en la ley General de Urbanismo y Construcciones -artículo 166-, que establece normas especiales y simplificadas para la ampliación de viviendas sociales, haciendo accesible a todas las familias este trámite.

Para situaciones de catástrofe también se contemplan normas constructivas especiales, que favorecen una rápida reconstrucción por parte de las familias afectadas, incorporando un artículo 116 bis D) en la ley General de Urbanismo y Construcciones, que faculta a la Ordenanza para establecer normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación de permisos y recepción de obras. En ambos casos, y contando con el patrocinio del Ejecutivo, se considera la rebaja o exención del pago de los derechos municipales.

Se puntualizó que, sin embargo, no se puede desconocer el hecho de que existen propietarios de viviendas sociales que no han cumplido con la exigencia de obtener el permiso y recepción municipal, motivo por el cual a través del artículo transitorio se establece un procedimiento simplificado de regularización, por un plazo de tres años -contados desde la publicación de la ley-; periodo durante el cual, para estos efectos, se considera una rebaja del 50% de los derechos municipales.

Puesta en votación general la idea de legislar se APRUEBA por unanimidad (4x0).

B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

El **Ejecutivo presentó una indicación, aprobada por unanimidad (5x0)**, para incorporar antes del número 1, lo siguiente:

“Artículo único.- Modifícase la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue establecido por el decreto con fuerza de ley N°458, del año 1975, del siguiente modo:.”.

Artículo único.-

N°1.-

Este número que incorpora en la ley General de Urbanismo y Construcciones -como artículo 166-, un procedimiento simplificado para la regularización de viviendas sociales, fue objeto de una indicación del ejecutivo que, mediante la incorporación de un inciso final al artículo 166 que se propone, contempla una rebaja de los derechos municipales (del 50%) considerados en el artículo 130 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, tratándose de los casos señalados en el inciso primero.

El número, con la indicación, fue aprobado por unanimidad (5x0).

N° 2.-

Este número que, mediante la incorporación de un artículo 116 bis D) a la ley, posibilita que la Ordenanza General establezca, en las condiciones que indica, normas especiales y procedimientos simplificados de

aprobación y recepción, para la regularización de construcciones existentes y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe, fue objeto de una indicación del Ejecutivo que, sustituyendo el inciso final del artículo 116 bis D) que se propone, precisa que las viviendas sociales –en la situación que indica- y cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, estarán exentos del pago de derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

El número, con la indicación, fue aprobado por unanimidad (5x0).

Artículo 1° transitorio.-

Este artículo, que posibilita que los propietarios de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento -calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, emplazadas en área urbana o rural, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, regularizar la situación del inmueble de acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que señala, fue objeto de las siguientes indicaciones:

- i).- Del Ejecutivo que, junto con hacer imperativo el mandato para la dirección de obras municipales contenido en el inciso quinto del artículo en comento, le agrega un inciso final con el propósito de considerar, también, una rebaja del 50% de los derechos municipales a que alude.
- ii).- De la señora Isasi y de los señores Bobadilla, Duarte, Latorre, Insunza y Venegas, don Mario, para reemplazar en sus letras b) y c) la referencia a un “arquitecto o ingeniero civil” por la de un “profesional competente”.

El artículo, con las indicaciones, fue aprobado por unanimidad (5x0).

Artículo 2° transitorio.-

Este artículo, que indica que lo dispuesto en el artículo 116 bis D) de la ley General de Urbanismo y Construcciones, será aplicable a las zonas decretadas zona afectada por catástrofe, por un plazo de 6 años, aun cuando no se encuentren vigentes los respectivos decretos, **fue aprobado por unanimidad, sin cambios (5x0).**

C)	ARTÍCULOS	E	INDICACIONES
RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.			
No hay.			

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Modifícase la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue establecido por el decreto con fuerza de ley N°458, del año 1975, de la manera que se expresa:

1) Incorpórase, como artículo 166, el siguiente:

“Artículo 166.- A las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en área urbana o rural, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación:

a) Disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo y,

b) Normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el arquitecto que suscriba la solicitud del permiso de edificación.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las ampliaciones de que trata este artículo, se tramitarán conforme al procedimiento simplificado de obra menor de vivienda social, que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.

Las disposiciones del presente artículo se aplicarán asimismo a la regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Los derechos municipales serán los que se establecen en el artículo 130 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados en un 50% en los casos contemplados en el inciso primero de este artículo.”.

2) Agrégase el siguiente artículo 116 bis D):

“Artículo 116 bis D).- La Ordenanza General de esta ley podrá establecer normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación y recepción, para la regularización de construcciones existentes y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe.

La Ordenanza General deberá establecer los plazos en que se aplicaran las disposiciones que se establecen en el inciso primero de este artículo.

Durante dicho período las regularizaciones y permisos de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán exentos del pago de derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

Artículo 1° transitorio.- Los propietarios de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emplazadas en área urbana o rural, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de esta ley, regularizar la situación del inmueble de

acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se señala en el presente artículo.

Podrán acogerse a esta disposición las construcciones señaladas en el inciso anterior, siempre que no se emplacen en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública, cumplan con las normas sobre uso de suelo que establezca el plan regulador y en la medida en que a la fecha de publicación de esta ley no existan ante la Dirección de Obras Municipales o los juzgados de policía local, reclamaciones escritas pendientes por normas urbanísticas.

Para su regularización, las construcciones a que se refiere el inciso primero de este artículo, deberán cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores.

Para tales efectos, el propietario y el arquitecto deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble.

b) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente.

c) Informe técnico de un profesional competente, respecto del cumplimiento de las normas sobre habitabilidad, seguridad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

La Dirección de Obras Municipales devolverá aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, debiendo el propietario y el arquitecto subsanar las omisiones. Cumplido lo anterior, la Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse con el sólo merito de la presentación de los documentos a que se refiere este artículo y acreditado el pago de derechos municipales dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud, podrá otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización.

En lo referido a la aplicación de este artículo, los funcionarios municipales quedarán exentos de lo dispuesto en el artículo 22 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre responsabilidad de los funcionarios.

Los derechos municipales a que se refiere este artículo, serán los establecidos en el artículo 130 de la ley general de Urbanismo y Construcciones, rebajados en un 50%.

Artículo 2° transitorio.- Lo dispuesto en el artículo 116 bis D) de la ley General de Urbanismo y Construcciones, será aplicable a las zonas decretadas zona afectada por catástrofe, por un plazo de 6 años, aun cuando no se encuentren vigentes los respectivos decretos.”

SALA DE LA COMISIÓN, a 12 de septiembre de
2007.

Tratado y acordado en sesión de fecha 12 de
septiembre 2007, con asistencia de la Diputada señora Isasi y los Diputados
señores Latorre (Presidente), Bobadilla, Duarte, Egaña, Escobar, Espinoza,
don Fidel; Insunza, y Uriarte.

ROBERTO FUENTES INNOCENTI
Secretario de la Comisión