

**MENSAJE DE S.E. LA PRESIDENTA DE LA
REPUBLICA CON EL QUE INICIA UN PRO-
YECTO DE LEY QUE REGULARIZA CONS-
TRUCCIÓN DE BIENES RAICES DESTINA-
DOS A MICROEMPRESAS y EQUIPAMIENTO
SOCIAL.**

SANTIAGO, 14 de abril de 2009.-

M E N S A J E N° 151-357/

Honorable Cámara de Diputados:

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DE LA H.
CAMARA DE
DIPUTADOS.**

En uso de mis facultades constitucionales, tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley mediante el cual se facilita la regularización de edificaciones destinadas a microempresas y a equipamiento social.

I. FUNDAMENTOS DE LA INICIATIVA.

1. Edificaciones y ampliaciones sin los permisos de la Dirección de Obras Municipales.

Se ha detectado un alto porcentaje de edificaciones y ampliaciones de éstas que se ejecutan sin obtener los permisos correspondientes de la Dirección de Obras Municipales. Esta condición afecta no sólo la capacidad de los microempresarios y las organizaciones comunitarias para desarrollar sus actividades, sino que podría afectar la seguridad de las personas que dan uso a estas edificaciones, si no cumplen con las mínimas normas de habitabilidad y seguridad.

Asimismo, se ha detectado que en algunos casos una vez construidas estas edificaciones no pueden obtener la recepción final porque no cumplen con las exigencias establecidas por la ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General o las de los Planes Reguladores.

2. Moción parlamentaria.

El presente proyecto de ley que someto a vuestra consideración, tiene su origen en una moción de los diputados Jorge Burgos, Carlos Montes, Gonzalo Duarte, Fidel Espinoza, Jorge Insunza, Antonio Leal; Manuel Monsalve y Marcelo Schilling, que fue declarada inadmisibile por la Cámara de Diputados, requiriéndose el patrocinio del Ejecutivo.

3. Crisis económica internacional y la actividad microempresarial.

La crisis económica internacional exige que en nuestro país se adopten un conjunto de medidas, estrategias y políticas destinadas a facilitar la creación y mantención de empleos. Como Gobierno hemos hecho importantes avances en la materia, mediante un conjunto de medidas e inversiones; no obstante, estimamos se puede avanzar en otras líneas, una de ellas es la que proponemos y que tiene por objeto favorecer la actividad microempresarial, permitiéndoles regularizar, a través de un procedimiento simplificado, las edificaciones que albergan esas actividades evitando de esa manera que ellas sean desarrolladas informalmente. Esta regularización permitirá el acceso a créditos y otras formas de apoyo del Estado, así como asegurar la seguridad de las personas.

Las microempresas, desarrollan principalmente actividades de subsistencia de carácter extractivas, industriales, de comercio, transporte y servicios, que se ejecutan generalmente dentro de viviendas o en pequeños recintos anexos o dependientes, dando origen a edificaciones y a cambios de destino no autorizados.

La imposibilidad de muchos microempresarios de cumplir con complejos trámites administrativos para dar cumplimiento a normas sobre urbanismo y construcción, sanitarias, tributarias, laborales y previsionales, entre otras, y

el costo económico derivado del pago de derechos, genera un estado de informalidad o ilegalidad en el desarrollo del proceso productivo y acarrea un permanente estado de incertidumbre e inseguridad laboral que afecta material y psicológicamente, no sólo a quienes desarrollan estas actividades, sino que también a sus núcleos familiares.

En definitiva, el propósito fundamental del presente proyecto de ley es autorizar en forma excepcional y por una sola vez mediante un procedimiento administrativo simplificado, la regularización definitiva de ampliaciones o edificaciones que alberguen las actividades microempresariales a que se refiere la iniciativa legal que se propone.

4. La participación ciudadana y el equipamiento social.

Uno de los objetivos capitales de mi Gobierno, se traduce en promover la participación ciudadana. Una de las formas más concretas para estimular esa participación, es removiendo los obstáculos que dificultan la formalización de sus organizaciones.

Dentro de esas dificultades, se comprende la falta o precariedad de la infraestructura física que cobije esa actividad comunitaria. Por ello la presente iniciativa, aborda la regularización de las edificaciones destinadas a equipamientos sociales, toda vez que con ello se permite que la comunidad pueda contar con inmuebles para el desarrollo de sus actividades, incentivándose de esta manera una efectiva participación ciudadana.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO.

La presente iniciativa legal, comprende el siguiente contenido específico:

1. Regularización de edificaciones ocupadas por microempresas.

A través de un procedimiento simplificado, se autoriza la regularización de las edificaciones que albergan actividades de microempresa inofensiva, esto es toda actividad industrial, comercial o de servicios, excluidas las de

salud y de educación, cuyas edificaciones destinadas al desarrollo de la actividad no excedan los doscientos metros cuadrados edificados, que no produzca 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.

2. Regularización de equipamiento social.

En segundo lugar, la presente iniciativa legal propone un procedimiento simplificado de regularización para aquellas edificaciones que estén destinadas a equipamiento social que no excedan de 400 metros cuadrados edificados, esto es los establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

3. Plazo y procedimiento simplificado de regularización.

Para la regularización propuesta, se establece un plazo de dos años, contado desde la fecha de publicación de la ley, y un procedimiento en el que básicamente se disminuyen las exigencias de los planes reguladores y las normas técnicas, a las siguientes:

a. Disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública.

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

Enseguida, se dispone que el cumplimiento de dichas disposiciones y normas, sea certificado sólo por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

Luego, se dispone que los interesados deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a. Croquis de ubicación a escala 1:500;

b. Planos de arquitectura elaborados por un profesional competente a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta;

c. Especificaciones técnicas resumidas, y

Tratándose de microempresas, certificado de calificación de actividad inofensiva, extendido por la autoridad sanitaria correspondiente

4. Adecuaciones a la normativa sobre regularización permanente.

Finalmente, para resolver materias pendientes referidas a la regularización de edificaciones en general, el proyecto modifica el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto vigente fue establecido por la ley N° 20.251, que generó un régimen permanente para facilitar la obtención de permisos de edificación para la ampliación de viviendas de carácter social, de manera que no sea necesario posteriormente regularizarlas.

La citada ley N° 20.251, omitió mencionar a las ampliaciones 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, que si aparecen señaladas en el artículo transitorio de la mencionada ley N° 20.251.

En consecuencia, tengo el honor de someter a vuestra consideración, el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

"Artículo 1°.- Los propietarios de bienes raíces que hayan sido contruidos con o sin permiso de edificación y que no cuentan 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 dos años, a contar desde la fecha de publicación de esta Ley, regularizar su situación de acuerdo a

las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se señala más adelante.

Artículo 2º.- Podrán acogerse a esta ley, las edificaciones construidas antes de la fecha de su publicación, que estén destinadas a microempresas inofensivas, siempre que las edificaciones destinadas al desarrollo de esa actividad no excedan los doscientos metros cuadrados edificadas y aquellas edificaciones que estén destinadas a equipamiento social, que no excedan de 400 metros cuadrados edificadas.

Artículo 3º.- Podrán acogerse a estas disposiciones, las edificaciones señaladas en el artículo anterior, siempre que no se emplacen en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública.

Para la regularización de estas edificaciones, 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.

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 sólo por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

Para estos efectos, los interesados deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a) Croquis de ubicación a escala 1:500;

b) Planos de arquitectura elaborados por un profesional competente a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta;

c) Especificaciones técnicas resumidas, y

d) Tratándose de microempresas, certificado de calificación de actividad inofensiva.

Artículo 4º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por microempresa toda actividad industrial, comercial o de servicios, excluidas las de salud y de educación, cuyas edificaciones desti-

nadas al desarrollo de la actividad no excedan los doscientos metros cuadrados edificados.

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.

Asimismo, para efectos de esta ley se entiende por equipamiento social a las edificaciones destinadas principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

Los Municipios que en conformidad a esta ley regularicen las construcciones destinadas a microempresas, deberán otorgar las patentes correspondientes.

Artículo 5° .- Las Direcciones de Obras Municipales, con el solo mérito de los antecedentes presentados, y acreditado el pago de los derechos municipales, procederán, dentro del plazo de ciento ochenta días a contar de la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, a otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización.

En lo referido a la aplicación de esta ley, los funcionarios municipales quedarán exentos de lo dispuesto en el artículo 22 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre responsabilidad de los funcionarios.

Para efectos de esta ley, se entiende por regularización el acto administrativo del Director de Obras Municipales por el cual se otorga simultáneamente el permiso de edificación y la recepción final de la edificación.

Artículo 6°.- Los derechos municipales que menciona el artículo anterior, serán aquellos a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en un porcentaje del cincuenta por ciento.

Artículo 7°.- Incorpórese en el inciso primero del artículo 166 del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, a continuación de la coma (,) que sigue a la expresión "sanitarias", la siguiente oración: "y a las ampliaciones 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, ".".

Dios guarde a V.E.,

MICHELLE BACHELET JERIA
Presidenta de la República

EDMUNDO PEREZ YOMA
Ministro del Interior

ANDRÉS VELASCO BRAÑES
Ministro de Hacienda

PATRICIA POBLETE BENNETT
Ministra de Vivienda
y Urbanismo