INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, sobre regularización de viviendas de autoconstrucción, otras viviendas y edificaciones destinadas a microempresas o equipamiento social.

BOLETINES N°s 9.939-14 y 10.076-14, refundidos.

_____

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, que refunde una Moción de los Honorables Senadores señores García, Letelier, Montes, Ossandón y Pérez Varela (Boletín N° 9.939-14), con otra del Honorable Senador señor Tuma (Boletín N° 10.076-14). Lo anterior, en virtud de la autorización concedida por la Sala del Senado el día 14 de julio de 2015, atendido lo dispuesto en el artículo 17 A de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

Se hace presente que la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, de acuerdo al permiso otorgado por la mencionada instancia en la fecha consignada, con el fin de proponer un solo texto para la consideración del Senado.

- - -

Por otra parte, la Comisión, teniendo en cuenta la fusión de las dos iniciativas precedentemente mencionadas, resolvió proponer a la Sala que se sustituya sus denominaciones originales por la siguiente: “Proyecto de ley sobre regularización de viviendas de autoconstrucción, otras viviendas y edificaciones destinadas a microempresas o equipamiento social.”.

- - -

A todas las sesiones en las que se trató este asunto, asistió, además de los miembros de la Comisión, el Honorable Senador señor José García.

También concurrieron quienes se individualizan a continuación. Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la señora Ministra, doña Paulina Saball; sus asesores, doña Jeannette Tapia y don Enrique Rajevic; el Jefe de la División de Desarrollo Urbano, don Pablo Contrucci; el Jefe del Departamento de Planificación y Normas de la unidad recién aludida, don Jorge Alcaíno, y la Jefa del Departamento de Gestión de Calidad, señora Carmen Sáez. Del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones: los

asesores, señora Paola Tapia y señor Raúl Barrientos, y la Secretaria Ejecutiva de SECTRA, señora Gisele Labarthe. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: los asesores, señora Catherine Peirano y señor Luis Batallé. De la Asociación Chilena de Municipalidades: el Coordinador del Área Calidad de Vida, señor Miguel Moreno; la Jefa de Gabinete del Presidente, señora Isabel Flores, y el Abogado, señor Malik Mograby. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Centro Democracia y Comunidad: el asesor del Programa Legislativo, señor Carlos Pinto. Del Instituto Libertad y Desarrollo: los asesores, señora Paulina Henoch y señor Sergio Morales. Asimismo, lo hicieron los siguientes asesores parlamentarios: del Senador señor Ignacio Walker, don Miguel Urrea y don Arturo León; del Senador señor Montes, don Luis Díaz; del Senador señor Ossandón, doña Israela Rosenblum, doña María Angélica Villadangos, don José Huerta y don Daniel Giacaman; del Senador señor García, doña Andrea González, don Cristóbal Baier y don Rodrigo Fuentes, y de la Senadora señora Goic, don Gerardo Bascuñán.

Asistieron, especialmente invitados, los directores de obras de las municipalidades de Padre Las Casas, señor Nicolás Sosa; Puente Alto, señora Constanza Dyvinetz; Quilpué, señor Roberto Nanjarí (subrogante), y Valparaíso, señor Matías Valdés -acompañado de los arquitectos, doña Paulette Thiers y don Aldo Almazán-. Asimismo, acudió el representante de la Asociación de Directores de Obras de Chile, señor Yuri Rodríguez. También lo hizo el Subdirector de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos, señor Ernesto Terán. Los respectivos documentos con sus opiniones fueron debidamente considerados por los miembros de la Comisión y se encuentran a disposición de las señoras y señores Senadores en la Secretaría de la misma y en la página web institucional.

- - -

OBJETIVOS DEL PROYECTO

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.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

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.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

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, del Ministerio del Interior, de 2006, 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, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

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.

Hacen hincapié en que 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.

La iniciativa hace presente que dentro de la hipótesis hay muchos casos de adultos mayores y familias que tienen entre sus integrantes a personas con capacidades diferentes; además, la imposibilidad de regularizar la vivienda en que habitan profundiza sus condiciones de vulnerabilidad social, ya que ven disminuido su patrimonio y, a la vez, cuentan con menos oportunidades para elevar su nivel de vida a partir de la libre disposición o la mejora de su bien raíz.

Advierte, por otra parte, que es posible apreciar la situación de emprendimientos de menor tamaño -micro y pequeñas empresas, principalmente- que se emplazan en o junto a las viviendas mencionadas, al igual que diversas infraestructuras destinadas al uso comunitario como sedes sociales. Todas estas construcciones han heredado los defectos de la marginalidad normativa, por lo cual su regularización permitiría consolidar sus actividades, valorizar las obras invertidas en ellas y constituir parte del capital de trabajo de muchas de las MiPymes del país.

A modo de ejemplo, se menciona que, de acuerdo a un informe de la ONG “Un Techo Para Chile”, el año 2013 se catastraron en el país 705 loteos irregulares, que afectan a treinta y un mil familias con sus respectivos hogares. Las Regiones con mayor presencia de uso irregular del suelo y, en consecuencia, de viviendas no saneadas, son las de Valparaíso, Metropolitana, Biobío, Coquimbo y La Araucanía.

En el caso de la última, solo en la comuna de Temuco, la situación afecta aproximadamente a veinte mil personas. Tanto es así que en barrios espontáneos, como Santa Rosa, Amanecer, Pueblo Nuevo y Pedro de Valdivia, alrededor de ochenta mil vecinos se ven aquejados por la condición irregular del bien raíz en el que viven.

A su vez, el autor de la Moción hace ver que los roles que no cuentan con aprobación en la ciudad de Temuco llegan a los 46.580, afectando aproximadamente a 186.320 individuos, lo que representa el 60% de la población urbana de dicha localidad.

Por último, señala que la existencia de una cantidad de viviendas sin regularizar -o con ampliaciones o modificaciones en esa condición- es, además, una barrera a la adecuada evaluación y proyección del impuesto territorial, que constituye una fuente de financiamiento para los gobiernos municipales, en los términos que establece la “Propuesta para una Política de Suelo para la Integración Social Urbana”, elaborada por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y recientemente entregada a la señora Presidenta de la República.

2) La indicación sustitutiva presentada en su oportunidad por el Ejecutivo, 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.

\- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

Al iniciarse el estudio de esta iniciativa legal, **la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** explicó que ambas Mociones son absolutamente convergentes, aunque ponen énfasis en dos situaciones distintas, ya que el proyecto del Honorable Senador señor Tuma se refiere a viviendas y a edificaciones destinadas a microempresas o equipamiento social, mientras que la iniciativa de los Honorables Senadores señores García, Letelier, Montes, Ossandón y Pérez Varela se ocupa del caso de las viviendas de autoconstrucción. Resaltó que el Ministerio busca compatibilizar la necesidad de regularizar las viviendas que hoy no lo están con las exigencias mínimas desde el punto de vista urbanístico, para así asegurar su habitabilidad y estabilidad, de lo contrario, el trámite se convertiría en un mero cumplimiento administrativo que consolidaría la idea de que existe una forma alternativa de resolver este tipo de problemas.

Asimismo, expresó que en la indicación sustitutiva que presentará el Gobierno -para contemplar en un solo texto los planteamientos de ambas Mociones- se incorporará algo similar a lo que se ha hecho en iniciativas anteriores, esto es, exigir ciertas condiciones para que la regularización pueda llevarse a cabo. Conjuntamente con ello, manifestó que la idea del Ejecutivo sería introducir en el proyecto la facultad del MINVU en orden a destinar recursos, a través del programa de mejoramiento de la vivienda, para que las propiedades que se acojan a esta

normativa cumplan con las señaladas condiciones mínimas requeridas por la misma.

Además, presentó a la Comisión una minuta con las ideas preliminares que ha diseñado el Gobierno sobre este particular y un posible texto para regular la materia.

El Honorable Senador señor García agradeció a la señora Ministra por su acogida y trabajo. Subrayó que en general le parece bien la propuesta del Ejecutivo, sin embargo hizo algunas consultas, a saber: si el límite de 650 unidades de fomento para regularizar se refiere al avalúo fiscal de la vivienda y si esa misma cifra determina el monto exento de contribuciones; por otra parte, en cuanto al emplazamiento en áreas de riesgo o protección, indicó que concuerda con evitarlo, sin embargo, en su opinión, se debe dar una salida, por ejemplo, a viviendas antiguas que están ubicadas en áreas declaradas inundables en que hace muchos años que nada ocurre, aunque planteó que de existir un riesgo evidente no sería posible regularizar. Adicionalmente, destacó el hecho de exceptuar del pago de derechos a estas propiedades, pero solicitó aclarar si se trata o no del permiso de edificación.

A su vez, manifestó que, eventualmente, sería un problema explicitar que tanto los profesionales como los directores de obras municipales serán responsables en sus respectivos ámbitos, ya que ellos han solicitado que no se les adjudique dicha carga; además, advirtió que lo que ocurriría en la práctica es que ninguno querrá participar en el proceso de que se trata.

Igualmente, sostuvo que está de acuerdo con que este tipo de regularizaciones sea aplicable a los casos sujetos a la ley de loteos irregulares; sin embargo, hizo hincapié en que esta iniciativa no los abarca en forma exclusiva.

Declaró que le parece muy positivo que el MINVU pueda destinar fondos para desarrollar programas como el que se discute. Sin perjuicio de ello, solicitó se aclare a qué se refiere el Ejecutivo cuando indica que una vez expirada la vigencia de la norma de excepción pueda aplicarse para invertir en el mejoramiento de viviendas a fin de ponerlas en regla.

El Honorable Senador señor Tuma reconoció el mérito de interpretar las inquietudes de los ciudadanos por parte de los autores de los proyectos de ley, y valoró la voluntad de la señora Ministra de acoger estas iniciativas. Añadió que las mismas dicen relación con satisfacer demandas de los pobladores que no han podido regularizar las ampliaciones de sus viviendas en razón de que los títulos de la propiedad no se ajustan a las exigencias de nuestro ordenamiento. Sostuvo que es así como se han creado dos “leyes del mono” que no ha sido posible aplicar a este tipo de casos; por lo mismo, en su oportunidad se adquirió el compromiso de analizar cómo resolver el asunto. Indicó que en la discusión en particular del proyecto hará ver sus observaciones, si bien manifestó su preocupación por el límite de 650 unidades de fomento y 90 metros cuadrados para acceder a

la regularización, ya que se podría estar exigiendo un imposible a los propietarios.

Por otro lado, señaló que comparte la inquietud respecto a las zonas de riesgo, ya que la realidad es que las viviendas existen y no hay recursos para reubicarlas en áreas seguras, pero sus ocupantes necesitan regularizar. En cuanto al mismo tema, observó que las mitigaciones pueden ayudar a solucionar el problema y propuso evaluar el diseño de un plan de evacuación en caso de peligro para la vida de las personas.

El Honorable Senador señor Ossandón connotó que el proyecto que suscribió no busca escabullir la normativa vigente, así como tampoco desea ser responsable de ello, por lo que instó al MINVU a asumir el compromiso de adoptar las medidas necesarias a este respecto, porque ninguna de las Mociones apunta a traspasar la carga a los directores de obras municipales. Adicionalmente, indicó que si las situaciones concretas no cumplen con los requisitos mínimos de la ley urbanística o de las condiciones excepcionales de este proyecto en particular, lamentablemente no podrán acogerse al mecanismo que se propone. Señaló no compartir la opinión recién expresada en cuanto a que un plan de evacuación bastará para aminorar una eventual amenaza, y consideró que, sobre este punto, debe tomarse una actitud de la mayor responsabilidad.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, propuso a los miembros de la Comisión y a la señora Ministra, estudiar los documentos aportados, para luego proceder a concordar los términos del proyecto, en cuanto sea posible.

La Secretaria de Estado advirtió que para que la idea del Gobierno se traduzca en una indicación formal, primero se debe trabajar con la Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo y la Dirección de Presupuestos, ya que su Ministerio está proponiendo que estas propiedades se eximan de permisos municipales, lo cual excede de sus facultades.

Enseguida, se abocó a las dudas expuestas y aclaró que cuando se habla de permitir la regularización de viviendas de hasta 650 unidades de fomento, se refiere a la tasación de la construcción, es decir, a su materialidad. Sobre el requisito de no estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, apuntó que el Ministerio no podría siquiera plantear la regularización de esas viviendas.

En cuanto al rol de los directores de obras, lo que propone su Cartera dice relación con la verificación de que las propiedades no estén ubicadas en las referidas áreas y con que la solicitud que presenten los interesados contenga todos los antecedentes requeridos, mas no se les hace responsables de la aplicación de normas urbanísticas generales, que por medio de esta iniciativa de ley se marginan.

Finalmente, explicó que en la tramitación del nuevo Reglamento del Programa de Protección del Patrimonio Familiar,

cuando se ha intentado incorporar la facultad del MINVU en pos de destinar recursos para regularización de propiedades, la Contraloría General de la República lo ha objetado, precisamente porque no existe una disposición a la cual vincularse. Por ello, al introducir este punto a la iniciativa de ley, el Ministerio podrá establecer un subsidio que tenga por objeto que todas las viviendas que no cuenten con los requisitos urbanísticos mínimos puedan beneficiarse de estos fondos para llegar a satisfacer aquellas exigencias y así optar a su regularización.

Con posterioridad, **el Honorable Senador señor Tuma** reiteró su agradecimiento a la señora Ministra por la acogida de las iniciativas parlamentarias en orden a hacerse cargo de un tema que está pendiente desde la última “ley del mono”. Recordó que, en esa oportunidad, no se incluyó la regularización de los títulos de dominio de las viviendas originales y solo se circunscribió a las ampliaciones -hasta 25 metros cuadrados, inicialmente, para luego aumentarse a 90-, por lo que muchos no pudieron aprovechar la normativa de excepción. Hizo presente que numerosas familias han recibido ayuda del Estado para construir sus casas y que, con el paso de los años, éstas han ido creciendo, por lo que la necesidad de hoy es ponerlas en regla con sus ampliaciones.

Advirtió que, dentro de la idea preliminar que ha planteado el Ejecutivo, desde el punto de vista de los beneficiarios, se establecen dos requisitos copulativos a cumplir: que el valor de la construcción no supere las 650 unidades de fomento -que, en su opinión, resulta bastante bajo- y que la edificación sea de 90 metros cuadrados de superficie como máximo. Sobre este último límite, subrayó que la “ley del mono” más reciente contemplaba dicha medida solo considerando las ampliaciones. Por lo anterior, sugirió establecer una única condición en torno a la tasación de la obra, eliminando la del metraje, ya que, de lo contrario, muchos quedarán fuera de la hipótesis.

Luego, en cuanto al plazo, aun cuando las Mociones parlamentarias proponen tres y cinco años, respectivamente, planteó que le parece más conveniente establecer que se podrán acoger a la normativa las propiedades ya construidas a la fecha de publicación de la ley.

Por último, connotó que esta iniciativa legal será muy útil para los chilenos que no han podido acceder a distintos beneficios por no tener en regla los títulos de dominio de sus terrenos, como sucede con los que se han acogido a la ley N° 20.234 -que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos-, pero que aún no logran tramitar la propiedad de los sitios individuales y que, sin embargo, ya han construido en ellos. Hizo mención al denominado “Subsidio para Acondicionamiento Térmico de la Vivienda”, como ejemplo de las ayudas estatales a que podrían postular los pobladores una vez vigente la legislación que se estudia.

El Honorable Senador señor García destacó los enormes beneficios sociales que conlleva este proyecto de ley. Por otra parte, compartió las preocupaciones recién consignadas y agregó su inquietud sobre las condiciones de habitabilidad en zonas de riesgo. A ese

respecto, señaló no estar de acuerdo con permitir que las viviendas se emplacen en dichas áreas, pero sugirió considerar aquellas situaciones de superficies declaradas “inundables” que en la práctica ya no lo son por distintas razones, como por ejemplo, el cambio climático o por haberse realizado los trabajos de encauce de ríos, etcétera; en razón de lo anterior, solicitó se permita que los casos puedan ser reevaluados, a través de un informe de la dirección de obras hidráulicas, o del organismo que corresponda, a petición de interesados que ya hayan construido sus casas en esos lugares.

Consideró que los estudios que determinan la habitabilidad de los sectores son muy costosos y que las obras que palean los peligros son aún más gravosas y solo abordables por el Estado -a excepción de grandes proyectos particulares-, pero no por un grupo de ciudadanos que se encuentre en la hipótesis de haber edificado sus viviendas en zonas de riesgo. Debido a ello, insistió en que el Ejecutivo evalúe la posibilidad de admitir que se recalifiquen dichas áreas cuando en ellas ya se haya construido. Subrayó que si el informe de la entidad técnica respectiva arroja que los terrenos continúan siendo una amenaza para el asentamiento, evidentemente, no serán susceptibles de beneficiarse de la norma excepcional sobre regularización.

En otro orden de consideraciones, Su Señoría sostuvo no concordar con la idea del Ejecutivo en orden a exigir que los loteos irregulares cuenten con la recepción definitiva para poder iniciar el proceso de regularización de las construcciones ante las direcciones de obras municipales, ya que, durante la discusión de la ley N° 20.812 -que modificó la ley N° 20.234-, se acordó con el MINVU que con la provisoria los pobladores podrían postular a subsidios del SERVIU, de tal manera que, con mayor razón, correspondería autorizar a poner en regla la edificación original bajo el mismo requisito.

El Honorable Senador señor Ossandón advirtió que en la actualidad es viable que las zonas declaradas “de riesgo” dejen de estarlo luego de un informe técnico, tal como él mismo, en su rol de alcalde, presenció en la comuna de Puente Alto, en las poblaciones de Los Areneros y San Pedro; sin perjuicio de ello, remarcó que es de alto costo, pero que las municipalidades están facultadas para contratar estudios en esa vía.

Por su parte, **el Honorable Senador señor Montes** manifestó que, a su modo de ver, no es provechoso adjudicar la responsabilidad por las regularizaciones a los directores de obras municipales, en razón de que ellos mismos han argumentado, en discusiones legales anteriores, que de ser así no les será viable actuar con la celeridad esperada, por ello en casi todas las “leyes del mono” se les ha excusado de tal carga. Sin embargo, apoyó la idea de que el arquitecto tenga más compromiso por su labor, así como una sanción en caso de no cumplir debidamente, lo cual permitirá a la municipalidad no tener que chequear lo ya encargado al profesional.

Por último, señaló que, de materializarse esta normativa, debe existir una adecuada publicidad a fin de ser realmente

aprovechada por quienes se encuentren en las hipótesis que se están contemplando.

En cuanto al pago por parte de los beneficiarios, **el Honorable Senador señor Ossandón** acotó que considera apropiado el cobro de derechos por el trámite de regularización, aunque sea una suma mínima, ya que las municipalidades deberán afrontar una mayor demanda de solicitudes, visitas a terreno, etcétera, y de todas formas habrá que verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos.

Sobre el mismo punto, **el Honorable Senador señor Tuma** expresó que a los parlamentarios siempre les ha costado lograr del Ejecutivo iniciativas que tengan que ver con gastos estatales, y le parece una contradicción que hoy, que el MINVU está proponiendo la gratuidad en este proyecto de ley, sean los mismos Senadores los que estimen que se debe cobrar a los beneficiarios. Sin perjuicio de lo antedicho, sostuvo que está de acuerdo con un cobro más bien simbólico, que no signifique un impedimento para las familias, en razón de que no son los más vulnerables los llamados a financiar a las municipalidades.

En otro aspecto, **el Honorable Senador señor Ossandón** sugirió que se faculte a los municipios para organizar a la gente que necesite solicitar las regularizaciones, de forma de lograr una tramitación más expedita e incluso ahorrar recursos.

El Honorable Senador señor Pérez Varela manifestó su inquietud por la forma de fijar los estándares mínimos, ya que en esta ocasión se trata de regularizar viviendas y no tan solo ampliaciones; en ese orden de ideas, estimó que se necesitará una verificación de requisitos más estricta que para las “leyes del mono”. Añadió, sobre el plazo, que para acogerse a la normativa, a su juicio, dos años es un lapso muy reducido por la magnitud de solicitudes y la comprobación de las mencionadas exigencias.

A su turno, **el Honorable Senador señor Montes** alabó que la propuesta inicial del Gobierno contemple que la regularización podrá utilizarse en loteos acogidos a la ley N° 20.234, ya que la normativa de excepción que se discute no está pensada para todo tipo de parcelas o forma de expansión; sin embargo, observó que agregar el requisito de haber obtenido la recepción definitiva no va con la lógica de ayudar a resolver los problemas de la gente. Por lo anterior, recomendó que quienes se encuentren en las situaciones de que se trata puedan iniciar su proceso de regularización de las construcciones y que éste solo concluya una vez obtenida la señalada recepción, para que los eventuales beneficiarios no pierdan la oportunidad.

En todo caso, subrayó que no es lo óptimo legislar sobre materias que estimulen la irregularidad, sino que, a la inversa, se debe incentivar el cumplimiento de la ley. Asimismo, consideró apropiado cobrar para obtener la regularización, de lo contrario se produce desigualdad e injusticia para con aquellos que sí se ajustan al ordenamiento.

La señora Ministra recapituló las observaciones precedentemente expresadas y se comprometió a evaluar las alternativas para hacer una propuesta formal a la Comisión, por medio de la anunciada indicación sustitutiva.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, planteó la conveniencia de proceder a la votación de estas iniciativas refundidas una vez formulada la aludida indicación del Ejecutivo, pronunciándose respecto del texto de esta última, idea con la que estuvieron de acuerdo los demás miembros de la Comisión.

Cabe señalar que el día 28 de agosto de 2015, mediante Mensaje N° 783-363, el Ejecutivo presentó la referida indicación, que reemplaza los textos propuestos en las dos iniciativas parlamentarias refundidas, con el objeto de considerar un solo articulado. El respectivo informe financiero establece que no se contempla impacto presupuestario por efecto de la implementación de esta iniciativa, cuestión con la que concordó la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Walker, don Ignacio.

Posteriormente, **la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo,** a efectos de explicar el contenido de la indicación sustitutiva presentada por el Ejecutivo, manifestó que los principios que la inspiran son reconocer una situación de hecho que afecta a numerosas edificaciones construidas sin el correspondiente permiso o recepción definitiva y, en segundo lugar, posibilitar su regularización garantizando la estabilidad, habitabilidad y seguridad de las mismas.

Agregó que la propuesta del Gobierno comprende cuatro títulos; el primero de ellos, trata de la regularización de viviendas, a cuyo respecto los requisitos que se vienen estableciendo son: haber sido edificadas antes de la publicación de la ley; no estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público; tener un avalúo fiscal inferior a 1.000 unidades de fomento; que su superficie no sea superior a 100 metros cuadrados construidos; no tener reclamaciones por incumplimiento de la normativa urbanística; cumplir con las disposiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad que se expresan, y presentar la solicitud dentro de los tres años contados desde que entre en vigencia esta legislación.

Señaló que el procedimiento consiste en que los propietarios deberán hacer su petición acompañada de una declaración simple que los identifique como tales y en que atestigüen que no hay reclamaciones en su contra a causa del bien raíz; especificaciones técnicas resumidas; un plano firmado por un arquitecto, y un informe profesional que certifique el cumplimiento de las normas ya mencionadas. La dirección de obras municipales, dentro del plazo de noventa días, verificará, exclusivamente, que la vivienda no esté situada en las zonas antes consignadas y que se ha presentado la documentación exigida.

Acotó que, en lo atingente a los derechos municipales, se consideró una rebaja por tramos, es así como las viviendas cuyo avalúo fiscal sea de hasta 400 unidades de fomento pagarán el 25%, y las que superen dicha suma, el 50%. Los adultos mayores -sobre 60 años- y las personas con discapacidad estarán exentos de pago.

La Secretaria de Estado, en relación al Título II de la indicación sustitutiva, relativo a la regularización de edificaciones destinadas a microempresas inofensivas y equipamiento social, expresó que los requisitos son los mismos que los de las viviendas -consignados precedentemente-, pero, en cuanto a la superficie, se exige que las primeras no superen los 250 metros cuadrados y 400 en el segundo caso. En lo que se refiere al procedimiento, es idéntico al anteriormente explicado, sin embargo el director de obras municipales contará con ciento ochenta días para otorgar el certificado si fuere procedente. Advirtió que no se harán rebajas en el pago de derechos municipales en estas situaciones, pero la municipalidad deberá otorgar la patente correspondiente que permita a la empresa seguir operando.

El Título III aborda la regularización de viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010. Los requisitos para realizar esta solicitud son: corresponder a proyectos de viviendas unifamiliares aprobados por SERVIU o MINVU; cumplir con las disposiciones de habitabilidad, estabilidad y seguridad, establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, conforme a las cuales se aprobó el permiso; estar emplazadas en zonas de catástrofe, de acuerdo al decreto supremo N° 150, del Ministerio del Interior, de 2010, y haber sido destinadas a una persona inscrita en el registro de damnificados.

El Honorable Senador señor Pérez Varela consultó si esta posibilidad es también aplicable a otras zonas del país afectadas por terremotos.

La señora Ministra contestó negativamente a la pregunta de Su Señoría, y continuó diciendo que en el caso en análisis 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, según corresponda, en favor del propietario, acompañando los siguientes documentos: certificado que acredite el cumplimiento de los requisitos; individualización del propietario del inmueble; fotocopia de las plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, con su código de aprobación.

La referida dirección comprobará exclusivamente, en el plazo de treinta días, que la vivienda no esté emplazada en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público, y que se acompaña la documentación exigida. Esta petición estará exenta de derechos municipales.

El Título IV de la indicación sustitutiva contiene disposiciones de general aplicación, a saber: que los directores de obras

municipales solo responderán por verificar la documentación exigida y que el inmueble no esté emplazado en las áreas ya mencionadas; sin embargo, los profesionales competentes -de acuerdo al artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones- serán responsables por la veracidad de las certificaciones que realicen en el marco de esta normativa. Asimismo, apuntó que se establece que, tratándose de copropiedades, se debe acompañar el acuerdo de la asamblea respectiva; por otra parte, el MINVU estará facultado para otorgar subsidios e invertir recursos en regularizaciones, es decir, que los programas destinados a mejoramiento y ampliaciones puedan aplicarse a estas viviendas, y, finalmente, que la División de Desarrollo Urbano del Ministerio podrá impartir instrucciones para la aplicación de la ley.

El Honorable Senador señor Tuma agradeció al Ministerio de Vivienda y Urbanismo haber recogido las Mociones con el objeto de permitir a estas familias la regularización de sus viviendas, y no porque la ley así lo exija, sino porque lo necesitan para postular a algún beneficio gubernamental. Señaló que aquí está en juego el cómo las personas pueden contar con apoyo del Estado, porque hasta ahora la gran mayoría de estas edificaciones provienen de la autoconstrucción, por lo mismo, acotó que son muy relevantes los términos en que se apruebe esta legislación, ya que el no poder cumplir con los requisitos significaría quedar fuera de los mejoramientos de sus hogares. En ese contexto, consideró que la indicación presentada por el Ejecutivo es bastante rigurosa en cuanto a los mínimos de seguridad, estabilidad y zonas de riesgo.

A su vez, reflexionó sobre la razón de limitar el metraje, ya que si es por eximir de los derechos municipales, en su opinión, sería preferible que sean pagados; enseguida preguntó ¿qué hará quien tenga 102 metros cuadrados construidos? y ¿qué ocurre con los que autoconstruyeron antes de las modificaciones de los planes reguladores, por lo que no cumplieron con los metros cuadrados de áreas verdes o con el número de estacionamientos, etc.? Consideró que hay muchas viviendas de 140 metros cuadrados que pertenecen a familias vulnerables. Por lo anterior, sugirió alzar el tope hasta esta última superficie.

En otro orden de ideas, consultó al Ejecutivo la razón de darle un tratamiento especial a las “viviendas 27F” y si es posible que se acojan al Título I.

El Honorable Senador señor García expresó sus felicitaciones y agradecimientos a la señora Ministra y a su asesora, señora Jeannette Tapia, por el trabajo vertido en la indicación sustitutiva presentada. Connotó que este proyecto es una oportunidad, no solo de regularizar, sino también de postular a programas de mejoramiento de las viviendas que lleva adelante el MINVU.

En cuanto al respectivo límite de 100 metros cuadrados, afirmó que esta legislación intenta regularizar viviendas construidas, muchas de ellas, entre los años 60 y 70, en que probablemente habite una segunda generación de las familias y, por lo mismo, han sido objeto de arreglos y ampliaciones, originadas en el esfuerzo de las personas y sin mayor apoyo estatal; debido a ello, en su opinión, no sería justo que si

se sobrepasa el tope indicado queden al margen del beneficio, aún más si se piensa en que, muchas veces, la superficie está compuesta por cobertizos o leñeras o lavaderos, como ocurre habitualmente en la Región de La Araucanía. Por lo anterior, solicitó al Gobierno esclarecer qué es lo que se comprende en dicho máximo.

En segundo lugar, planteó que en su Región hay muchas poblaciones emplazadas en zonas de riesgo, especialmente de inundación. Explicó que hoy el peligro no es el mismo que hace veinte años, ya que llueve mucho menos, los ríos tienen menor caudal y el propio Ministerio de Obras Públicas ha ejecutado mitigaciones que evitan mayores desastres. Recordó que en los proyectos de loteos irregulares se estableció una norma que dispone que ellos se pueden acoger al trámite de regularización, en la medida en que se realicen acciones de mitigación; por eso, sugirió incorporar un precepto en este mismo sentido.

Respecto del avalúo fiscal de 1.000 unidades de fomento, estuvo de acuerdo en establecerlo como límite, aunque coincide con el Senador señor Tuma en que lo ideal es no determinar un impedimento en el monto.

Finalmente, preguntó si son compatibles las exigencias del artículo 1°, en cuanto a que se señala, por una parte, que las viviendas susceptibles de regularizar son aquellas situadas en áreas urbanas o rurales, y, por otra, en el número 4) de la misma disposición, que aquéllas deben estar edificadas en suelo con uso residencial.

El Honorable Senador señor Ossandón advirtió que si se hace responsable a los directores de obras municipales por el emplazamiento de las edificaciones en zonas prohibidas, probablemente estos no estarán dispuestos a dar su visto bueno.

El Honorable Senador señor Tuma acotó que en el plano regulador están definidas las zonas de riesgo, por lo que dichos funcionarios se deben remitir solo a verificar si la vivienda está o no ubicada en esos lugares.

El Honorable Senador señor Ossandón aseveró que muchas veces las áreas de riesgo no están 100% definidas en los planos reguladores, ya que en ocasiones están determinadas por bordes de ríos o similares, por ello preguntó quién definirá esa materia, puesto que se trata de que el director podría tener responsabilidad, incluso penal, por regularizar construcciones en casos como éste. Por otra parte, consultó quién certificará si un sector en la actualidad, por diversas razones, ya no implica el mismo peligro de antes o requiere de medidas paliativas menores.

El Honorable Senador señor Montes opinó que es necesario considerar la existencia de viviendas originalmente construidas de acuerdo a la normativa con ampliaciones irregulares, por lo que el máximo de metraje no debiese ser por la dimensión total de la edificación, sino, por ejemplo, referido a lo no ajustado a la legislación. Además, para los casos que se encuentren en el límite de la medida, planteó analizar el otorgamiento

de alguna facultad al director de obras para que, fundadamente, otorgue la certificación.

Por su parte, consignó que el avalúo fiscal de 1.000 unidades de fomento es muy elevado, ya que en muchos casos el valor comercial de la propiedad es el doble, pero, por otra parte, concordó en que el objetivo de fondo es regularizar.

En lo que se refiere a los directores de obras, sugirió precisar cómo es que se harán responsables en específico. Además, a su juicio, alguien debe verificar la calidad de propietario del solicitante, que probablemente será el mismo funcionario municipal, no bastando al efecto una declaración simple. Sobre los profesionales, estimó que todo lo que ellos suscriban debe ser de su plena responsabilidad.

Finalmente, convino con la idea de legislar para dar la posibilidad de regularizar, pero indicó que en realidad se ha hecho muy poco para educar a la población en cuanto a lo que realmente significa construir y cómo se hace de acuerdo a la normativa del ramo; por ello, propuso incluir un requisito adicional que implique una cierta capacitación para algún miembro de la familia beneficiaria.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, felicitó al Gobierno por el trabajo realizado y por hacerse cargo de la complejidad que conlleva este asunto, ya que ha superado la lógica de las “leyes del mono”. Consideró que la indicación sustitutiva constituye una muy buena alternativa para las familias que se encuentran en situación de irregularidad, y recoge lo sustancial de las Mociones parlamentarias.

Agregó que las normas sobre habitabilidad, seguridad y estabilidad son indispensables, aunque no dejan de ser exigentes. Consignó que se debe tomar una actitud muy rigurosa respecto de las áreas de riesgo o protección, terrenos declarados de utilidad pública y bienes nacionales de uso público, en razón de que ésta no es una simple regularización de ampliaciones, sino que aplica a viviendas y, también, a edificaciones de otra naturaleza. Adicionalmente, manifestó que es necesaria la acreditación fehaciente de la calidad de propietario.

Finalmente, estimó pertinente analizar la opinión de la Asociación Chilena de Municipalidades, en cuanto a eximir de las responsabilidades -establecidas en el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones- a los directores de obras, ya que de lo contrario esta normativa pudiera no ser efectiva. A su vez, le pareció razonable aumentar los plazos para que dichos funcionarios resuelvan los asuntos, por la gran cantidad de solicitudes que deberán abordar.

El Honorable Senador señor Montes aclaró que en la indicación sustitutiva del Ejecutivo la responsabilidad de los directores de obras municipales se ha reducido a lo mínimo.

El Honorable Senador señor Ossandón insistió en que debe revisarse la propuesta de establecer exenciones o rebajas de

derechos municipales con motivo de las regularizaciones en cuestión, ya que ello podría afectar mucho a ciertas municipalidades.

Enseguida, los miembros de la Comisión coincidieron en la pertinencia de escuchar la opinión de directores de obras municipales, por lo cual acordaron recibir a los de las comunas de Padre Las Casas, Puente Alto, Quilpué y Valparaíso.

En su oportunidad, **el señor Nicolás Sosa, director de obras de la municipalidad de Padre Las Casas,** expresó que asume la materia en discusión desde un punto de vista más social, ya que suele enfrentarse a diario con personas que requieren ajustar sus hogares a la ley urbanística y no tienen la posibilidad por haber quedado al margen de la última norma que contemplaba solo ampliaciones de viviendas sociales. Consideró que la propuesta de la indicación sustitutiva es una importante oportunidad para muchas familias que hoy se ven limitadas respecto de la postulación a subsidios del Estado, como es el caso del mejoramiento térmico; sin embargo, sugirió solamente hacer una modificación, en cuanto a la temporalidad, al artículo 5.1.4., número 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que perseguiría el mismo objetivo del proyecto, por lo que, eventualmente, no sería necesaria toda una nueva legislación, especialmente si lo que realmente se busca es flexibilizar las exigencias urbanísticas, que en general la autoconstrucción no cumple.

Añadió, por otro lado, que quizás sería bueno considerar, como requisito para regularizar, el avalúo, pero no el metraje.

Respecto al equipamiento social y microempresas, manifestó no estar convencido sobre su pertinencia o aplicación práctica, ya que, en su momento, en Padre Las Casas solo se presentó una solicitud.

En cuanto a la regularización de viviendas financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010, advirtió que el artículo transitorio de la indicada Ordenanza General se refiere a dicho ámbito, por lo que bastaría, a su juicio, continuar con su aplicación; adicionalmente, la gran mayoría de ellas fueron construidas con permisos previamente otorgados, o bien ya se encuentran ajustadas a la normativa, porque se ejecutaron con planes tipo aprobados por el SERVIU.

Finalmente, le pareció muy interesante la exención del pago de derechos a las personas de la tercera edad y con discapacidad.

Enseguida, **la señora Constanza Dyvinetz, directora de obras municipales de Puente Alto -y Vicepresidenta de la Asociación de Directores de Obras de Chile-**, expuso sus observaciones al proyecto de ley y en particular a la indicación sustitutiva presentada por el Ejecutivo. Comenzó expresando que la planificación urbana se rige por la normativa urbanística existente y los instrumentos de planificación territorial, que constituyen el marco legal de “la ciudad que queremos”; las leyes de excepción, en cambio, impiden cumplir y conseguir lo proyectado.

De acuerdo a una base catastral de la aludida Asociación, apuntó que en Chile hay 364 comunas, de las cuales solo 15 cuentan con sistemas informáticos, una con sistema de ingreso web, otra con firma electrónica avanzada y una con emisión de certificados vía internet.

Por otra parte, advirtió que, en cumplimiento del artículo 8° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las municipalidades cuyas comunas tienen sobre 40.000 habitantes deben contar con un director de obras con título de arquitecto o ingeniero civil. Así las cosas, planteó que existen 260 comunas con menos vecinos y que, por tanto, o no contemplan dicho funcionario o, en su defecto, el existente no es del área de la construcción. Debido a lo anterior, sugirió introducir, en el artículo 16 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, a las direcciones de obras como una unidad mínima dentro de dichas entidades.

Luego, **la profesional** se refirió a la aplicación de la ley N° 19.583, de 1998, que regularizaba la construcción de bienes raíces urbanos sin recepción definitiva; así, expresó que Puente Alto tuvo 38.000 solicitudes, lo cual significó un esfuerzo institucional extraordinario que conllevó a generar una oficina exclusivamente dedicada a la materia -con jefatura, cuatro arquitectos revisores, dos administrativos, vehículos, archivo, atención de público, etc.-. En el mismo sentido, remarcó que los derechos municipales no financiaron los gastos producidos por la norma de excepción siendo imposible cumplir con los plazos; de hecho, la tramitación se llevó a cabo durante 10 años.

Ahora bien, sobre las disposiciones generales de la indicación sustitutiva, consignó que una de las grandes problemáticas de las direcciones de obras es que los profesionales y propietarios falsean la información y, en ese contexto, reflexionó sobre la importancia de aclarar el actuar de los funcionarios municipales respecto a los antecedentes que no están obligados a confrontar con la realidad; señaló que entiende que la actitud debería ser rechazar las solicitudes por incumplimiento de las condiciones mínimas establecidas por ley; por ejemplo, si lo que se pide es regularizar un taller de costura y se presenta un certificado de calificación por taller mecánico, se debiera denegar, sin embargo, no se ha establecido de esa forma, sino que solo se verifica que se hayan acompañado los documentos exigidos, mas no su veracidad.

En lo que atañe a los plazos de noventa y ciento ochenta días para tramitar las peticiones al interior de las municipalidades, advirtió que con un ingreso masivo de ellas no serán posibles de cumplir y, consecuentemente, deberán destinarse recursos extras a esta materia. Por lo antedicho, sugirió disponer el cómputo en días hábiles, ya que los municipios no cuentan con gran cantidad de personal y se pierde tiempo con los festivos que tengan lugar en el intertanto.

El señor Yuri Rodríguez, representante de la Asociación de Directores de Obras de Chile, acotó que la ley N° 19.880, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, prescribe -en su

artículo 25- que “Los plazos de días establecidos en esta ley son de días hábiles…”.

En cuanto al resultado del trámite de que se trata, **la señora Constanza Dyvinetz** hizo presente que en los términos de la indicación sustitutiva no existe la posibilidad de realizar observaciones, ya que solo se puede aprobar o rechazar la solicitud.

Afirmó que otros municipios pidieron que, para la regularización de viviendas, pudiere contemplarse la exención del cálculo de estructuras para las “clase G” -que son las edificadas con perfiles metálicos-.

El señor Yuri Rodríguez expresó que para las viviendas “DFL 2”, y con objeto de mantener el beneficio, debe contemplarse un mecanismo para que el otorgamiento del permiso y la recepción simultánea sean reducidos a escritura pública, de manera tal que aquéllas no pierdan la franquicia tributaria.

Por su parte, **la señora Constanza Dyvinetz** consideró que no debieran rebajarse los derechos municipales, ya que la medida incentiva la construcción irregular utilizada en gran parte de los hogares vulnerables; más aún, en su opinión, el costo debe ser el mismo o aumentarse. En este ámbito, señaló que surge la duda de si para efectos del descuento se deberá considerar o no la multa del artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -recargo del 50% del monto que correspondiere pagar al momento en que el interesado solicitare regularizar-, ya que la División de Desarrollo Urbano del MINVU emitió la circular N° 0373, del 20 de agosto de 2015, instruyendo la aplicación de dicha disposición.

En cuanto a las viviendas regularizables propuso que el límite se fije en 140 metros cuadrados de edificación, para concordar con la calificación de “económicas”, de acuerdo al artículo 6.4.1. de la Ordenanza General.

Enseguida, sugirió incluir dentro de los antecedentes que se deben acompañar a la solicitud, los siguientes: formulario único de estadísticas de edificación del Instituto Nacional de Estadísticas, ya que este organismo pide la información para los registros del país; cuadro de superficie base para corroborar la dimensión total construida y la del terreno; autorización notarial de los vecinos en cuanto al uso de medianería, puesto que las denuncias posteriores a las regularizaciones son un tema recurrente y que no ha sido abordado por ninguna ley de excepción -aunque se encuentra regulado en los artículos 841 y siguientes del Código Civil-; fotocopia de carnet de identidad y certificado de discapacidad del Registro Civil e Identificación, para aplicar la exención de derechos municipales cuando corresponda; plano de emplazamiento, en reemplazo del croquis de ubicación escala 1:500, para así poder verificar que el inmueble no está emplazado en áreas prohibidas; certificado de avalúo detallado emitido por el Servicio de Impuestos Internos, y patente profesional de aquel que haga las certificaciones en el marco de esta normativa.

Respecto a las reclamaciones, sugirió que el requisito sea, más bien, no tenerlas a la fecha de ingreso de la solicitud, y no al momento de la regularización, ya que esto ocurrirá solo al terminar el trámite; a su vez, que se otorgue facultad al director de obras para la verificación de reclamaciones pendientes.

Expresó que tal como está redactada la indicación sustitutiva, y según los términos definidos en la Ordenanza, se entendería que aquélla aplica solo a edificaciones completas -artículo 1.1.2.- de viviendas sociales -artículo 6.4.1.-, no así a ampliaciones, ni obras nuevas que no cumplan el programa básico -a lo menos tres recintos: dormitorio, sala de estar/comedor/cocina y baño-. Sin embargo, lo dicho podría crear confusiones con la posibilidad del artículo 11, que solo atañe a las financiadas con subsidios para atender la catástrofe del 27 de febrero de 2010. Sobre el mismo asunto, remarcó que la realidad de la comuna de Puente Alto es la necesidad de regularización de ampliaciones, más que de la totalidad de la edificación.

En otro orden de ideas, **la profesional** consideró que el límite del avalúo fiscal de 1.000 unidades de fomento solo incentivará la vulnerabilidad en las comunas más populares, por lo tanto sugirió establecer como único requisito la dimensión de hasta 140 metros cuadrados construidos, en pos de que el beneficio sea obtenido por un mayor número de habitantes, incluso de comunas con más plusvalía. Adicionalmente, advirtió que es muy difícil cumplir con la exigencia si se debe considerar también el terreno y no solo la edificación.

Sostuvo que el requisito del artículo 1°, número 4), en cuanto a estar edificados los inmuebles en suelo con uso residencial, en conjunto con tener una superficie que no exceda los 100 metros cuadrados, podría tender a interpretarse en el sentido de que la exigencia sea estar emplazados en una zona cuyo uso de suelo sea exclusivamente residencial, y afirmó que entiende que no es esa la idea de la normativa, por lo que sugirió clarificar la redacción. Al mismo tiempo, previno que si bien se establece dicha obligatoriedad, no se entrega la responsabilidad de la verificación a los directores de obras, en circunstancias de tratarse de condiciones urbanísticas básicas.

En lo tocante al metraje, hizo ver que el artículo 1°, numeral 6), en lo relativo a resistencia al fuego, menciona que la superficie edificada de la vivienda puede ser de hasta 125 metros cuadrados, lo cual sería discordante con el numeral 4) de la misma disposición.

Por su parte, en lo que se refiere al Título II, advirtió que no queda claro si es aplicable a aumentos de superficie de viviendas cuyo destino sea el desarrollo de microempresas, o a ampliaciones de edificaciones anteriormente calificadas como tales y ya ajustadas a la normativa. En este punto, comentó la experiencia de la ley N° 19.583, en cuanto existe una forma muy sencilla de vulnerar la obtención de patentes de alcoholes para construcciones regularizadas mediante leyes especiales, a través de la obtención del permiso de obra menor, por lo que propuso hacer

más detallada la exigencia, incluso una vez puesta en regla la situación particular.

Además, consideró necesario que los edificios de microempresas y equipamiento social cuenten con un proyecto de cálculo estructural, por tener, la edificación, un carácter de uso público -artículo 1.1.2. de la Ordenanza General-.

El señor Yuri Rodríguez indicó que debe tenerse presente las desigualdades entre los distintos territorios del país y, en ese sentido, hizo ver que hay gran cantidad de pequeñas inversiones destinadas a usos productivos agrícolas que no podrán aprovechar el beneficio de esta ley por dedicarse a emprendimientos incipientes relacionados con el expendio de alcoholes, como lo que ocurre en el valle de Casablanca, Limarí, Colchagua, etc.

Luego, **la señora Constanza Dyvinetz** se refirió al rol de los profesionales y señaló que sería conveniente precisar la responsabilidad que les cabe respecto de la información declarada en el emplazamiento solicitado, ya que se suele “acomodar” de forma tal de enmarcarla en la normativa, y las direcciones de obras no están facultadas para corroborar la realidad.

Por otra parte, apuntó que el artículo 10, en su inciso segundo, hace una errónea remisión al número 1) del artículo 1°, debiendo hacerse al número 2).

Finalmente, mencionó aspectos que a su dirección le parecen positivos del contenido de la indicación sustitutiva en análisis, como son: la existencia de un profesional patrocinante y la incorporación de casos afectos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Acto seguido, **el señor Roberto Nanjarí, director de obras municipales subrogante de Quilpué,** hizo suyas las observaciones de la representante de Puente Alto, en su totalidad.

A continuación, **el señor Matías Valdés, director de obras de Valparaíso,** inició su exposición sobre el proyecto de ley en discusión y manifestó su acuerdo con las palabras de la señora Dyvinetz. Luego, expresó que su principal preocupación son las zonas de riesgo de la comuna que han quedado en evidencia, principalmente, por el incendio acaecido en abril del año 2014. Sostuvo que, antes de producirse, la municipalidad había otorgado 300 permisos en el área, 290 de ellos por la “ley del mono” y 10 por la Ley General de Urbanismo y Construcciones; solo uno de estos últimos estaba recepcionado.

Añadió que siempre se advirtió el escenario del siniestro, esto es, gran cantidad de casas de material ligero sin el distanciamiento correspondiente, por lo que la propagación de las llamas fue muy fácil. A raíz de lo anterior, les ha tocado definir las condiciones de edificación necesarias para evitar los peligros de combustión, desplazamiento de tierra, inundaciones, etcétera; por lo mismo, no concordó

con eliminar o rebajar las normas de seguridad contra el fuego, específicamente para Valparaíso.

Connotó que, si se mira el PREMVAL -Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso-, que fue aprobado solo 10 días antes de la catástrofe, se aprecia que el 75% del territorio urbano constituye zona de riesgo, ya que en cada quebrada los sectores de peligro son de 100 metros y en las lomas hay pendientes que superan el 30%, pero además existen áreas no edificables.

La señora Paulette Thiers, arquitecta de la misma municipalidad, señaló que actualmente la normativa establece la prohibición de ejecutar obras en áreas de protección y restricción, pero sería beneficioso agregar los terrenos no edificables, a saber: en las cercanías o estar bajo tendidos eléctricos, senderos de inspección de acueductos y canales de riego, de inhumación -cementerios-, alrededores de aeropuertos y trazados de ferrocarriles, caminos públicos, muros de contención de vías, ascensores de conservación histórica, bosques y bordemar.

Respecto de las normas de habitabilidad, **el señor Matías Valdés** consideró que pueden ser rebajadas en cuanto a la altura y comentó que en Valparaíso muchas viviendas, derechamente, no las cumplen y los arquitectos declaran que sí se ajustan, sin que las direcciones de obras puedan comprobarlo.

Hizo ver otro problema que tiene lugar sobre la cota 100, esto es, Avenida Alemania o “Camino Cintura”, en que hay loteos irregulares del SERVIU a los cuales se estableció un ancho que no se cumple en la realidad, permaneciendo las viviendas en bienes nacionales de uso público, invadiendo las calzadas o los caminos proyectados -e incluso algunos ya pavimentados-; por lo tanto, es necesario que se exija a los peticionarios un plano de emplazamiento o un certificado de línea, al menos, puesto que se comprobó que la accesibilidad es un tema prioritario para rescatar a las personas y para la reconstrucción. El permitir una simple declaración del arquitecto, en lo relativo a que la vivienda se encuentra en su terreno y no ocupa áreas prohibidas, es muy riesgoso y no hay forma de fiscalizar.

Manifestó que a raíz del incendio han propendido a cumplir con el enunciado de la señora Presidenta de la República, en cuanto a ajustar todo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Por otra parte, sobre la capacidad institucional, explicó que han logrado enfrentar la problemática generada por dicho siniestro, por medio de programas de apoyo, como el de la SUBDERE.

Por último, expresó que Valparaíso debe ser tratado con respeto en cuanto a su constitución urbana, ya que es Patrimonio de la Humanidad y el ánimo no es provocar una proliferación, más allá de la existente, de viviendas sin características de tales. Sostuvo no tener la solución precisa para la situación particular, pero abogó por observar, a lo menos, los distanciamientos entre edificaciones y las condiciones de retardo de incendio.

La señora Paulette Thiers añadió que en la Ordenanza y en la circular vigente de la División de Desarrollo Urbano hay más condiciones de habitabilidad no contempladas en la indicación sustitutiva y consideró importante agregar al menos dos de ellas, a saber: para equipamiento, la accesibilidad para discapacitados y aislación térmica, y para viviendas, la última.

Finalmente, sobre las responsabilidades de los profesionales, comentó una situación que habría ocurrido en el sur, en que el arquitecto declaró que una vivienda determinada contaba con las mitigaciones necesarias, por estar emplazada en un área de riesgo, en circunstancias que no era así; posteriormente, se derrumbó y la municipalidad resultó condenada a indemnizar los daños y perjuicios.

El señor Matías Valdés agregó que en su dirección se tomó la iniciativa de solicitar las mitigaciones de terrenos en casos de subsidios, para construcción de muros, a objeto de aplanarlos, con lo que, a su vez, se consiguió tener mayor comunicación con el MINVU y el SERVIU.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, preguntó al director de obras municipales de Valparaíso si le parece que la normativa en discusión se justifica, a lo que **este último** contestó que el proyecto, tal como está, producirá más problemas que beneficios a la ciudad.

El Honorable Senador señor Ossandón indicó que, a su entender, el proyecto serviría para regularizar propiedades completas y no ampliaciones, enfatizando que no corresponde convertir el incumplimiento de la normativa urbanística en la regla general, por lo que esta ley debe ser utilizada para situaciones concretas. En cuanto a la responsabilidad, concordó con definirla, incluso en el ámbito penal, para quienes presenten las solicitudes, ya que la capacidad funcionaria de las municipalidades será incapaz de abordar todas las situaciones, aun cuando se les faculte para ello.

Sostuvo que con las observaciones de los directores de obras se ha demostrado que debe revisarse la propuesta del Ejecutivo, de forma tal que pueda tener un adecuado funcionamiento práctico. Añadió que, a su juicio, se debe clarificar la manera de determinación de las correspondientes 1.000 unidades de fomento, y expresó que aboga por la exigencia relativa a la dimensión de la edificación, por ser una condición concreta y verificable.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, preguntó a la señora Ministra si la indicación sustitutiva del Ejecutivo abarcará solo a las viviendas nuevas o si se podrá utilizar para regularizar ampliaciones.

La Secretaria de Estado contestó que está pensada para la construcción en su totalidad, sin embargo, podría suceder

que existan ampliaciones a lo originalmente edificado. En todo caso, la norma no sería una “ley del mono”.

El Honorable Senador señor Tuma recordó que cuando se aprobó la última ley de ampliaciones, éstas se separaron de las regularizaciones de viviendas en su totalidad, por lo que entiende que el presente proyecto corregiría los vacíos, ya que numerosas familias quedaron al margen del beneficio por estar, la edificación original, fuera de norma. O sea, también se vendría permitiendo regularizar las ampliaciones en cuestión.

Al respecto**, el Honorable Senador señor García** acotó que al no estar regularizado el inmueble, éste y su ampliación son una sola cosa.

Por otro lado, apreció los significativos aportes de los expositores y afirmó que sería positivo evaluar su introducción en la redacción final de la ley. Luego, mostró preocupación por lo manifestado por los representantes de la municipalidad de Valparaíso, y a raíz de ello les consultó si cuentan con algún catastro de la cantidad de construcciones no regularizadas, ya que finalmente, si bien leyes como ésta son de excepción, permiten ordenar, beneficiando a las personas y a las comunas. En el mismo orden de ideas, comentó que, a causa del incendio, fue posible conocer la existencia de barrios totalmente consolidados en el área afectada, en que, a través de los años, el Estado y el municipio habían hecho inversiones en luminaria, plazas, etcétera, pero paradójicamente las viviendas permanecían fuera de la normativa.

Resaltó la situación de Padre Las Casas, en que hay ciertos barrios que tienen más de 50 años, que partieron siendo loteos, como “Cruzada Sur” que cuenta con casetas sanitarias, semáforos y calles, todo financiado con recursos del Estado, mas sus viviendas están en situación irregular y el acogerse a la Ley General de Urbanismo y Construcciones resulta extremadamente caro para las familias, y por otro lado, derechamente no cumplen con los estándares actuales. En virtud de lo expresado, enfatizó que le sorprende la opinión del director de obras de Valparaíso, y reiteró la solicitud de información relativa a la cantidad de edificaciones que se encuentran en situación anómala, la antigüedad de las mismas y sus expectativas de solución.

El Honorable Senador señor Montes aseveró que ya se han aprobado varias leyes de excepción y recordó que hace muchos años lo que existía eran numerosos loteos en regla, pero sus viviendas no lo estaban, de hecho cerca del 60% de los hogares en Santiago se encontraban en situación irregular, por lo que la primera ley tuvo como objeto final que los titulares de aquellos inmuebles, al obtener su regularización, pudiesen optar al mercado financiero, beneficios estatales, etcétera. Además, ingenuamente se pensó en ese momento que la normativa tendría un efecto educativo en la población. Remarcó que su preocupación es que no hay conciencia en los ciudadanos de que se debe cumplir ciertas normas, por lo que reiteró su interés en que se estudie la

posibilidad de establecer, como requisito, que alguien de la familia beneficiaria se eduque en el área de la construcción.

En cuanto al caso de Valparaíso, por la realidad especial que presenta la zona, planteó la conveniencia de obtener del SERVIU, junto a la dirección de obras, un informe más detallado de la situación actual, así como ideas de solución acordes a las necesidades de la ciudad.

A su vez, solicitó al MINVU que evalúe el ámbito de aplicación real de la normativa, ya que, a su juicio, se darán diversos casos que irán más allá de la vivienda nueva o completa.

En lo que atañe a las responsabilidades de los profesionales, sugirió revisar las fallas presentadas por las leyes anteriores, que derivaron en la “adecuación” de la realidad en las certificaciones que les compete; y, en cuanto a los directores de obras, señaló que no corresponde sino a estos verificar si los inmuebles están o no emplazados en áreas de riesgo.

El Honorable Senador señor Ossandón indicó que se debe tener mucho cuidado con los riesgos no aparentes, por lo que si el director de obras acude a esos lugares sin los instrumentos adecuados, eventualmente, podría cometer un grave error.

En lo tocante a las quebradas, señaló que muchas veces es el Ministerio de Obras Públicas el que autoriza edificar en terrenos aledaños, como por ejemplo las piscinas para contener las aguas, que al no incluir un plan de mantención, terminan por generar embanques de mayor peligro.

Finalmente, solicitó a la señora Ministra evaluar las herramientas de las direcciones de obras municipales para realizar las fiscalizaciones en el marco de la legislación urbanística, para que se simplifique el tema y no se concentre en una persona determinada.

El Honorable Senador señor Montes preguntó por la cantidad de órdenes de demolición de la ciudad de Valparaíso, a lo que **su director de obras** contestó que son alrededor de 450.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, connotó que, si bien es cierto que estas leyes de excepción dañan la planificación territorial, por otro lado, es una buena política pública regularizar o formalizar las cosas y las situaciones de las personas. Además, consideró que esta legislación no tendrá el mismo nivel de aplicabilidad en todas las zonas del país, pero no se puede desconocer que servirá a las familias en general. Preguntó a los expositores si se justifica el proyecto y existen las capacidades institucionales en las respectivas entidades locales.

El señor Yuri Rodríguez contestó que al interior de las municipalidades siempre hay capacidad, pero a costa de los

funcionarios, y este tipo de leyes no se acompaña de un presupuesto asociado al mayor costo que significa hacerles frente.

Por otra parte, en cuanto a la aplicación práctica de esta legislación, indicó que en los lugares más aislados será más difícil, ya que el centralismo también tiene sus efectos en este asunto, así, por ejemplo, en la Región Metropolitana, el Colegio de Arquitectos presta asesoría a la comunidad de forma gratuita y organizada, situación que no se da en otras zonas del país.

Señaló que sería óptimo poder traspasar a las personas el concepto de bien común aplicable en materia constructiva, ya que siempre es postergado por el interés individual -como los basurales ilegales en las quebradas, que van generando carga combustible, o los bienes nacionales de uso público ocupados con ampliaciones de las viviendas-, por lo cual estimó positivo el hecho de que el ciudadano deba retribuir el beneficio que se le otorgará por medio de un aprendizaje.

Por último, reiteró la necesidad de que los directores de obras sean incluidos dentro de las unidades esenciales de toda municipalidad, en la ley orgánica constitucional del ramo.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, recordó que la señora Ministra, en una sesión pasada, expresó que, por medio de esta iniciativa, se pretendía, además de regularizar, desarrollar programas e invertir recursos, por lo que le solicitó no perder de vista esos puntos.

La señora Paulette Thiers comentó, sobre la capacidad institucional para afrontar esta regulación, que a raíz del incendio, mediante la SUBDERE, la municipalidad ha postulado a varios proyectos, por lo que se ha contado con el personal necesario para ir entregando los permisos, sin embargo, con los recursos ordinarios derechamente no se estaría logrando.

En cuanto a la capacitación, apoyó la idea, acotando que el municipio ha trabajado en jornadas para entregar conocimientos a la gente y se han firmado acuerdos entre el ente comunal, el SERVIU y el MINVU, con el objeto de uniformar criterios entre los profesionales y obtener mejores resultados para la comunidad.

Por otro lado, afirmó que en cerca del 90% del área residencial del Camino Cintura no existe recepción de los loteos, e hizo saber que se ha llevado a cabo un proyecto piloto -en conjunto con dichos organismos- para regularizar toda la zona del incendio, que ha permitido otorgar los permisos de edificación, ejecutado mediante subsidios estatales, al alero del respectivo decreto de catástrofe que faculta al director de obras a aprobar lo pertinente.

El señor Matías Valdés apuntó que la gran solución para Valparaíso, y las comunas aledañas, es una ley de regularización, pero manteniendo un equipo técnico como el que ha operado

en la zona a raíz del incendio. En cuanto a la fiscalización, informó que se realiza a diario y su magnitud no se condice con las órdenes de demolición, ya que se trata de evitar estas últimas.

El señor Nicolás Sosa agregó, en cuanto a las inspecciones, que las municipalidades se enfrentan a hechos consumados y, yendo al origen, todos resultan ser partícipes de las situaciones irregulares, generalmente por falta de recursos y personal; pero lo cierto es que cada día se les sobrecarga de responsabilidades y las leyes de regularización implican una demanda altísima de solicitudes.

El Honorable Senador señor Ossandón manifestó que se necesita establecer nuevos mecanismos con la finalidad de lograr un control efectivo que no recaiga en los hombros de una sola persona -el director de obras-, porque si existe un asentamiento completo de hogares en zonas de riesgo a lo más se cursarán los partes, pero no se perseguirá la demolición, para evitar represalias. Adicionalmente, aseveró que la Contraloría General de la República revisa las actuaciones municipales hasta que se determinan las infracciones, mas no si son efectivamente corregidas.

Por último, indicó que, a su parecer, la única manera de evitar que sigan proliferando las construcciones fuera de la legislación urbanística es establecer normas de responsabilidad muy rigurosas, tanto para los propietarios como para los profesionales que intervengan.

El Honorable Senador señor Montes expresó que las sociedades se hacen en la medida en que los ciudadanos se van educando y en cuanto al tema de urbanismo y construcción hay mucho desconocimiento en Chile.

A su turno, **la señora Ministra** agradeció el gran aporte de los directores de obras municipales invitados y afirmó que, detrás de todo lo analizado, el tema de fondo es siempre la tensión que existe entre la planificación urbana para que efectivamente responda a lo que queremos construir como ciudad y el abrir una posibilidad a las personas para regularizar situaciones preexistentes; añadió que, a su juicio, es correcto el modo de abordar el debate.

Finalmente, se comprometió a estudiar las observaciones y apoyar su incorporación en la discusión de los artículos en sí. Apuntó que, efectivamente, la situación de Valparaíso y Viña del Mar es extremadamente compleja, ya que es donde hay más campamentos, así como mayor número de loteos irregulares, construcción fuera de norma y fragilidad, por lo que concordó con la dirección de obras respectiva en el sentido de valorar la experiencia que se ha tenido a raíz del incendio, en razón de que ha nacido una relación distinta entre la municipalidad y el MINVU, que tal vez sistematizándola podría llegar a dar origen a una normativa permanente y mucho más positiva. Por otra parte, advirtió que la Comisión Nacional de Desarrollo Urbano -instancia que permite aunar visiones e instituciones- se ha abocado a la planificación urbana, por lo que

se está a la espera de recomendaciones de diseño, instrumentos, capacidades institucionales y educación.

Como se anunció en su momento, la Comisión procedió a pronunciarse respecto del texto de la indicación sustitutiva del Ejecutivo.

- Puesto en votación en general el proyecto, se aprobó por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

La iniciativa consta de 16 artículos -contenidos en cuatro títulos- que, junto a los acuerdos adoptados a su respecto, se describen a continuación:

TÍTULO I
Regularización de Viviendas

Artículo 1º

Su tenor es el siguiente:

"**Artículo 1º.-** Los propietarios de viviendas que hayan sido construidas antes de la publicación de esta ley, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva, 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, con los requisitos que se señalan a continuación:

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;

3) Tener un avalúo fiscal, en conjunto con el terreno sobre el que están edificadas, inferior a 1.000 unidades de fomento;

4) Estar edificadas en suelo con uso residencial y tener una superficie que no exceda los 100 metros cuadrados;

5) No tener, a la fecha de la regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ingresadas con anterioridad a la fecha de publicación de la

presente ley ante la Dirección de Obras Municipales o el Juzgado de Policía Local respectivo; y

6) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas, y con las normas 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 m, podrá ser rebajada hasta en un 10%. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 m 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 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 100 o 125 m², según corresponda, 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 indican: a) Viviendas de estructura de madera, de un máximo 2 pisos, con entramados de pisos de madera, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos. b) Viviendas de estructura de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo de 1 piso, cuyas habitaciones no tengan más de 3,0 metros de distancia entre apoyos. c) Viviendas de estructura

	en primer piso de albañilería armada o reforzada, o de hormigón armado, de un máximo 2 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 en madera. 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, como asimismo, 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.”.

Primeramente, **el Honorable Senador señor García** advirtió que la condición de que las viviendas “hayan sido construidas antes de la publicación de esta ley” aparece tanto en el encabezado del artículo, como en su primer numeral, por lo que sería reiterativo.

Sobre el particular, **la señora Jeannette Tapia** hizo presente que el Ministerio está de acuerdo con eliminar, de la parte inicial de la disposición, la frase señalada por Su Señoría.

El Honorable Senador señor Tuma sostuvo que en la sesión pasada los expositores previnieron en cuanto a que la redacción actual no deja claro el ámbito de aplicación de esta normativa, y señaló que, en su opinión, debe modificarse de manera de incluir no solo las viviendas completas, sino también las ampliaciones de hogares ya regularizados.

Al respecto, **la señora Ministra** explicó que se encuentra vigente la ley N° 20.772, que aborda específicamente el tema de las ampliaciones, en tanto la iniciativa en discusión busca resolver la situación de viviendas no ajustadas a la normativa pertinente, tengan o no ampliaciones.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, dejó constancia del planteamiento precedente para efectos de la historia fidedigna de la ley en proyecto.

El Honorable Senador señor Montes estimó que no resulta simple separar la vivienda de su ampliación, y hacerlo obligaría a dictar una nueva ley, ya que la iniciativa en discusión abarcará un espectro mucho mayor -por contener requisitos más dilatados en cuanto al valor y al tamaño de las edificaciones- que la aludida ley N° 20.772; por lo anterior, apoyó la idea de no dejar fuera de esta normativa lo relativo a las ampliaciones en cuestión.

El Honorable Senador señor Tuma añadió que existen casos de hogares cuya construcción original sí está ajustada a la normativa, pero sus ampliaciones posteriores no son regularizables por la ley vigente -por no observar, por ejemplo, el requisito de los 90 metros cuadrados-, por lo cual, si aquellas viviendas quedan también fuera de la iniciativa actualmente en discusión, no se les deja alternativa y, eventualmente, se llegaría al extremo de beneficiar a los propietarios de viviendas totalmente irregulares -edificación primitiva e incrementos- y no a los que han cumplido en parte.

En el mismo sentido, **el Honorable Senador señor Montes** advirtió que, prácticamente, todas las "viviendas SERVIU" tienen ampliaciones irregulares y sería muy injusto privarlas del beneficio. Opinó que, de no haber un argumento verdaderamente fuerte para dejar a ese espectro fuera, debieran ser incluidas.

La señora Ministra manifestó que es efectivo lo que han acotado los Senadores señores Tuma y Montes, y expresó que la idea original fue modificar la ley N° 20.772, para hacerla aplicable a un mayor número de casos; sin embargo, la posibilidad es modificar el encabezado del artículo 1°.

Sobre el particular, **la señora Jeannette Tapia** propuso la siguiente redacción: "Artículo 1°.- Los propietarios de viviendas que no cuenten con recepción definitiva, total o parcial,…".

Complementando lo anterior, **el Honorable Senador señor Walker, don Ignacio,** señaló que lo que se suprimiría del texto de la indicación sustitutiva sería "que hayan sido construidas antes de la publicación de esta ley, con o sin permiso de edificación y".

El Honorable Senador señor García expresó que, a su parecer, constituiría una mejor solución legislativa incorporar un artículo que disponga que, para efectos de la ley N° 20.772, el límite será de 140 metros cuadrados, para así asimilar ambas normativas, ya que el texto completo de la propuesta del Gobierno se refiere a la regularización de la vivienda fuera de la normativa urbanística; de no hacerlo así, se obligaría a ajustar la totalidad de la redacción.

El Honorable Senador señor Montes se refirió al numeral 2) y expresó que si están considerados los bienes nacionales de uso público dentro de las áreas prohibidas, también deberían estarlo los municipales. Al mismo tiempo, hizo ver que el artículo 1° señala que serán

“Los propietarios de viviendas” quienes podrán regularizar, por lo que inmediatamente los bienes enunciados quedarían excluidos; entonces, debe analizarse si cabe incorporarlos expresamente o han de eliminarse de la norma.

La señora Jeannette Tapia observó que, en esa dirección, habría que comprender también a los bienes del SERVIU y los fiscales. Por otro lado, en cuanto a los terrenos declarados de utilidad pública, aseveró que su destino es convertirse en bienes nacionales de uso público; por ello, quizás resultaría más adecuado solamente fijar como prohibición que las viviendas estén emplazadas en áreas de riesgo o protección, cuestión, esta última, en que coincidió **la señora Ministra**.

Sobre este particular, y a propósito de las observaciones formuladas por los directores de obras municipales, cabe señalar que, en su oportunidad, **la referida asesora** informó que actualmente se está modificando la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a fin de ampliar las áreas de riesgo, de manera de regular de forma adecuada la materia.

El Honorable Senador señor Montes opinó que los terrenos declarados de utilidad pública debieran permanecer en el numeral 2).

El Honorable Senador señor García fue partidario de dejar este requisito tal como se encuentra redactado en la indicación sustitutiva, ya que los casos de propietarios de terrenos declarados de utilidad pública serán muy exiguos.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, concordó con Su Señoría, al igual que **los Honorables Senadores señores Pérez Varela y Tuma. El Honorable Senador señor Montes,** en cambio, no coincidió con lo antedicho.

Continuando con el análisis del artículo 1°, **el Honorable Senador señor Walker, don Ignacio,** planteó la necesidad de resolver si, por una parte, debiera eliminarse su numeral 3), sobre límite de avalúo fiscal, y, por otra, aumentar a 140 metros cuadrados el máximo de la superficie de las edificaciones de que se trata -materia contenida en el número 4)-.

La Secretaria de Estado no estuvo de acuerdo con suprimir el número 3), básicamente porque se relaciona con la rebaja y exención de los derechos, y se estaría perjudicando a los municipios; además, consideró que una familia que cuenta con una vivienda de avalúo fiscal superior a 1.000 unidades de fomento, tendrá los recursos suficientes para ajustarse a la normativa pagando lo que corresponde, fuera de la ley de excepción.

El Honorable Senador señor Tuma manifestó que no debe confundirse la exención o rebaja de derechos con la oportunidad de regularizar, por lo tanto, si bien no ve inconveniente en

gravar, en lo procedente, a aquellas propiedades que presenten avalúo fiscal sobre 1.000 unidades de fomento, a su juicio, se debe posibilitar que normalicen su situación; en el mismo sentido, hizo hincapié en que hay muchas personas a las que no les es viable la recepción de sus viviendas por no cumplir con las exigencias de la legislación del ramo, y mientras eso ocurra, van a permanecer sin pagar impuesto territorial.

El Honorable Senador señor García preguntó si estas propiedades tienen avalúo del Servicio de Impuestos Internos, ya que de no disponer de él la complejidad será muy grande.

La señora Jeannette Tapia contestó que, de acuerdo a los antecedentes que posee, las viviendas contarían con tal tasación, pero habría un desfase entre la superficie real construida con la considerada por el avalúo; sin embargo, el Gobierno, dentro de las 1.000 unidades de fomento, ha contemplado la totalidad del inmueble, ya que este proyecto está dirigido a facilitar la regularización de un segmento determinado de la población.

El Honorable Senador señor Ossandón explicó que, según su experiencia como alcalde, hay municipalidades que suscriben convenios con el Servicio de Impuestos Internos, lo cual implica que un equipo de trabajo hace un rastreo de los inmuebles, ya que para que sea factible la tasación deben darse ciertas condiciones previas, como por ejemplo, que esté autorizado el loteo, determinar la norma que se aplicará en concreto, etc. Adicionalmente, indicó que es necesario que una vez que las personas regularicen sus viviendas se haga una tasación con la nueva situación del bien raíz, de tal manera que no proliferen los casos como los ocurridos en Zapallar, en que, intencionalmente, no se tramitaron las recepciones definitivas para no elevar la valoración fiscal, evitando así el mayor pago de impuesto territorial.

El Honorable Senador señor Tuma insistió en que el objetivo de las Mociones es regularizar, y el límite del referido monto no le parece relevante, ya que hay muchos hogares que fueron construidos bajo la vigencia de otros planes reguladores, ya modificados, y que no llegarán a cumplir con los estándares de los instrumentos actuales.

El Honorable Senador señor Pérez Varela apoyó lo manifestado por el Senador señor Tuma, en el sentido de diferenciar lo relativo al pago de derechos y la posibilidad de regularizar, y sugirió dejar pendiente este asunto hasta escuchar la opinión del Servicio de Impuestos Internos, ya que se podría dar la situación de que sea imposible contar con el certificado de avalúo fiscal.

Acto seguido, la Comisión acordó invitar a representantes del indicado Servicio para efectos de lo señalado.

El Honorable Senador señor Montes coincidió con el Ejecutivo, en orden a determinar el valor para el total del inmueble, es decir, terreno más edificación. A su vez, opinó que 1.000 unidades de

fomento es un monto alto, sobre todo si se tiene presente que se trata del avalúo fiscal y no el comercial, que podría llegar a doblarlo.

Además, enfatizó en que aquellos que tengan propiedades valorizadas en una cifra superior siempre podrán regularizar, aunque sea más costoso, por lo que estimó necesario fijar un límite.

Luego, en cuanto a la ausencia de tasación fiscal, indicó que los titulares de inmuebles deben pagar más impuesto territorial si no han construido en ellos o, si habiendo edificado, no se ha regularizado, por estar calificados como sitios eriazos.

Enseguida, **el Honorable Senador señor Pérez Varela** solicitó al MINVU un catastro de la valoración promedio de los programas habitacionales otorgados el año 2014, ya que, a su juicio, muchas de las viviendas se acercan a las 1.000 unidades de fomento e, incluso, el subsidio a la clase media se aproxima a las 2.000.

La Secretaria de Estado expresó que se está creando una ley que va a eximir de una cantidad importante de exigencias urbanísticas, y manifestó que hay dos temas complicados de asumir: uno, el gasto que implica al país hacerse cargo de los riesgos de construcciones más frágiles y, consecuentemente, de vidas que se pierden, y, en segundo lugar, ser muy permisivos, ya que se estaría dando una señal que podría interpretarse como que las normas no están hechas para cumplirse. Por lo tanto, hay aprensiones concretas, a saber, los recursos de que dispone una familia para hacer frente a los derechos municipales correspondientes y la flexibilidad versus la responsabilidad estatal por los riesgos de la construcción fuera de norma.

Manifestó que concuerda con que los propietarios de viviendas con avalúo sobre 1.000 unidades de fomento paguen completamente los derechos municipales, pero el problema es definir hasta dónde se ampliará la ley de excepción. Advirtió que no debe perderse de vista el origen de las Mociones, cual es la necesidad de muchas familias de sumarse a los planes de descontaminación y otros subsidios del Estado, para lo cual es imprescindible regularizar, y, en ese orden, el MINVU se ha comprometido a utilizar recursos públicos para contribuir al cumplimiento normativo.

El Honorable Senador señor Montes anotó que 1.000 unidades de fomento de avalúo fiscal podrían ser equivalentes a cuarenta o cincuenta millones de pesos de avalúo comercial, lo que consideró muy alto.

El Honorable Senador señor García resaltó que miles de personas que serían, en teoría, beneficiarias de esta ley, tal vez queden fuera, ya que primero deberán solicitar se realice el avalúo fiscal de sus propiedades, lo que probablemente demorará más de uno o dos años, por lo que aseveró que tal requisito conlleva un problema práctico.

El Honorable Senador señor Tuma subrayó que esta legislación no tiene como objetivo recaudar, sino regularizar, y hay viviendas construidas de acuerdo a una norma ya obsoleta que no podrán cumplir la legislación vigente, por lo cual es de la opinión de dar la posibilidad de regularizar, pagándose lo que corresponda.

Respecto del numeral 4), **los Honorables Senadores señores Montes, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio**, en principio, estuvieron de acuerdo en determinar que el límite máximo sean 140 metros cuadrados de construcción.

En relación con la materia, **el Honorable Senador señor García** consultó si el estar las viviendas edificadas en suelo con uso residencial es compatible con lo establecido en el encabezado del artículo 1°, en cuanto a emplazarse en áreas urbanas o “rurales”.

La señora Jeannette Tapia, en términos preliminares, propuso la siguiente redacción para el numeral 4): “Estar edificadas en suelo que admita el uso residencial, tratándose de áreas urbanas, y tener una superficie cuyos recintos habitables no excedan de 100 metros cuadrados.”.

La señora Ministra destacó que dentro de las observaciones de los directores de obras, surgió, además, la preocupación por la especificación de la superficie.

El Honorable Senador señor García sugirió lo que sigue: “Tener una superficie cuyos recintos habitables no excedan de 140 metros cuadrados construidos y estar edificadas en suelo que admita el uso residencial, en el caso de áreas urbanas.”.

La señora Jeannette Tapia sostuvo que se debería añadir “incluidos baños y cocina”, a continuación de “recintos habitables”, por no ser considerados como tales por la normativa urbanística.

El Honorable Senador señor Pérez Varela señaló que, a su juicio, podría entenderse que la redacción de la indicación sustitutiva excluiría al sector rural.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, estuvo de acuerdo con lo estimado por Su Señoría y manifestó que la situación se podría salvar agregando un nuevo numeral, o bien incorporando al mismo lo relativo a las áreas rurales.

En esta materia, **el Honorable Senador señor Montes** consideró muy importante excluir las parcelas de agrado del beneficio de la presente legislación.

La señora Ministra se comprometió a presentar una nueva redacción que resuelva, adecuadamente, las inquietudes recién planteadas.

Acto seguido, sobre el numeral 5) del artículo 1°, acogiendo una observación de los directores de obras municipales, propuso disponer que no se debe tener “a la fecha de ingreso de la solicitud de regularización, reclamaciones escritas pendientes…”.

Los Honorables Senadores señores Montes, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio, concordaron con la sugerencia precedente.

A continuación, al considerarse el numeral 6) del artículo 1°, **el Honorable Senador señor Walker, don Ignacio,** consultó acerca del fundamento de los requisitos sobre altura -dentro de las normas de habitabilidad-.

La señora Jeannette Tapia respondió que la exigencia de altura en algún momento fue de 2 metros, después de 2,10 y 2,30, por lo que podría haber viviendas construidas con menos de 2,30; entonces, con la rebaja del 10%, se permite que quede prácticamente en 2 metros.

El Honorable Senador señor García consultó por la posibilidad de dejar la medida en 2 metros, porque la vivienda que tenga 2,30, rebajada en un 10%, quedaría en 2,07, propuesta que respaldaron **el Ejecutivo y los Honorables Senadores señores Montes, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio**.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, preguntó a la asesora del MINVU por el significado de la norma sobre terminación interior, a lo que **la señora Jeannette Tapia** contestó que se refiere a que lo mínimo que esta ley aceptará es lo que se exige para una obra gruesa habitable.

La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, explicó que dicha disposición apunta a que se debe tratar de un área habitable con cobertura completa, es decir, que cuente con ventanas, puertas, etc.

En lo relativo a las exigencias sobre ventilación, **los Honorables Senadores señores Montes, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio**, respaldaron la propuesta de la indicación sustitutiva, con una enmienda meramente formal.

Luego, en lo pertinente a las normas de seguridad contra incendios, **la señora Ministra** expresó que debe eliminarse, de lo dispuesto en cuanto a resistencia al fuego, la frase “o 125 m^2, según corresponda,”. Sin embargo, habrá de revisarse el metraje definitivo, luego de aprobar el numeral 4) del artículo en análisis.

Añadió que lo que está en discusión es la resistencia al fuego de la materialidad de la construcción, y consignó que la norma vigente es doblemente severa, por lo que al atender a lo que tarda la edificación en encenderse -tiempo con que cuentan las personas para

evacuar- no sería posible permitir un tiempo inferior a 15 minutos, cual es el significado de “F-15”.

En el mismo ámbito, indicó que, desde un principio, lo relativo al costo de adaptar las viviendas a las disposiciones mínimas fue relevante, por lo mismo, en su oportunidad se planteó que el Estado invirtiera para que las viviendas se ajusten a dichas normas, y con el “Programa de Protección del Patrimonio Familiar” se espera facilitar el objetivo, ya que sería la única manera de conciliar la regularización con la seguridad de las personas.

El Honorable Senador señor Montes resaltó que durante mucho tiempo se intentó minimizar costos no incluyendo cortafuegos en las “viviendas SERVIU”, lo cual genera mucha inseguridad, pero si se aprueba lo que propone el Ministerio, en relación con las normas de seguridad contra incendios, el beneficio no será viable para las familias que se encuentren en tal condición, pues significaría un desembolso altísimo.

La señora Ministra hizo ver que el cumplir con ciertas exigencias mínimas fue un consenso entre los directores de obras municipales invitados, especialmente el de Valparaíso; pero, sobre la preocupación de Su Señoría, sostuvo que esas viviendas sí cuentan con recepción de obras y lo que se tendrá que analizar será la regularización de sus ampliaciones. Además, señaló que el MINVU está haciendo una adecuación en la focalización del “Programa de Protección del Patrimonio Familiar” para direccionar los subsidios a propósitos específicos, ya que la idea es abordar los déficits cualitativos que tienen que ver con materialidad, superficie, saneamiento, sectores vulnerables y descontaminación.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, observó que la labor de acreditación del cumplimiento de las normas mínimas en las viviendas será muy relevante y la responsabilidad recaerá, ya sea en el profesional respectivo o en el director de obras municipales.

Posteriormente, **el señor Ernesto Terán, Subdirector de Avaluaciones del Servicio de Impuestos Internos,** se refirió al proyecto en discusión y recordó que en leyes anteriores similares no se ha establecido un límite de avalúo fiscal para los efectos de que se trata, y el hecho de hacerlo, desde su punto de vista, podría acarrear ciertos inconvenientes, porque hay una alta probabilidad de que estas viviendas no lo posean, por lo que previamente al trámite tendrán que pedir su tasación.

Explicó que, actualmente, de las 4.673.680 propiedades habitacionales que figuran en los registros del Servicio, 3.611.945 -o sea el 77%- están exentas del 100% del impuesto territorial y, por su parte, 3.778.232 tendrían un avalúo fiscal menor o igual a 1.000 unidades de fomento -esto es el 81%-.

Luego, comentó que, en lo tocante al impuesto territorial, el SII inscribe las propiedades -con sus respectivas tasaciones fiscales- por comunas, en los denominados “roles de avalúos y

contribuciones", los que se mantienen actualizados con la información obtenida de escrituras de transferencias e inscripciones en los Registros de Propiedad de los Conservadores de Bienes Raíces, de las direcciones de obras municipales -sobre permisos de edificación, recepciones de obras, loteos, subdivisiones, aprobaciones a la Ley de Copropiedad, etc.-, la aportada por los propietarios a través de solicitudes, y la emanada de procesos de fiscalización.

Hizo presente que los avalúos se determinan los 1° de enero y julio de cada año, por lo que el valor es fijo durante el semestre. Además, indicó que el Servicio tasa las construcciones una vez terminadas, entendiéndose por tales aquellas que están en condición de ser usadas, y no necesariamente las recepcionadas por la dirección de obras municipales correspondiente.

Consignó que, desde el punto de vista de la tasación, las viviendas construidas en forma irregular podrían hallarse en distintas situaciones, a saber, estar en un sitio enrolado en mayor extensión -es decir, no cuentan con rol ni avalúo, por ejemplo, cuando los hijos edifican dentro del terreno de los padres-; tener rol, pero estar registradas como sitios eriazos -ya que el SII no dispone de información sobre las obras-; contar con rol y tasación de la propiedad original sin incluir ampliaciones, o bien, que el avalúo fiscal refleje su situación real.

Declaró que, de disponerse el requisito de las 1.000 unidades de fomento, se corre el riesgo de una tramitación mayor y previa para los interesados en regularizar sus propiedades, incrementando, a su vez, la carga de trabajo de su institución. Finalmente, acotó que cuentan con convenios de avalúo solo con 50 municipalidades, aproximadamente.

El Honorable Senador señor Ossandón subrayó que la exposición precedente confirma lo que se adelantó en la sesión anterior, en cuanto a que la condición en estudio podría significar un entrampamiento de las solicitudes. Sin perjuicio de lo dicho, enfatizó en que una vez regularizada la vivienda el municipio deberá enviar los antecedentes del caso al SII, de forma tal de llevar a cabo una valoración real del inmueble para, consecuentemente, cobrar el impuesto territorial si correspondiere.

Adicionalmente, subrayó que, de existir avalúos, estos estarían muy alejados de la realidad, por las razones ya explicadas, en sumas mucho menores y, en esa dirección, probablemente se abriría la posibilidad a casos que no procedería beneficiar.

Manifestó que, en principio, no es partidario de estas leyes de excepción, pero, de dictarse, debe aclararse que su objetivo es regularizar construcciones que cumplan con cierto nivel de exigencias, para así ajustar a derecho las situaciones, obteniendo, de paso, mayor recaudación municipal.

El Honorable Senador señor García recordó que en la sesión pasada se habría considerado, preliminarmente, que de no existir tasación fiscal, como ha confirmado que sucede el representante del

Servicio de Impuestos Internos, se optaría por rechazar el numeral 3) del artículo 1°. Al mismo tiempo, sobre el numeral 4), acotó que, a su juicio, el metraje límite debiese ser de 140 metros cuadrados.

El Honorable Senador señor Montes consideró muy positivo aclarar el propósito de este proyecto de ley, cual es regularizar las propiedades, particularmente, de las personas que no están en condiciones de hacerlo según la Ley General de Urbanismo y Construcciones; así las cosas, no concordó con eliminar el requisito de la tasación fiscal. Por lo anterior, estimó que debe haber certeza respecto de cuáles son los casos que no tienen avalúo, ya que muchas propiedades cuentan con valoraciones del Servicio de sus terrenos o de estos con la construcción original. Remarcó que las propiedades sobre cierto valor no deben tener ninguna franquicia, más allá de la facilidad de formalizarse.

Por otra parte, insistió en que debe incorporarse una arista educativa, y sugirió un incentivo a los municipios para que desarrollen programas orientados a que las personas se informen sobre las normas que deben cumplir en términos urbanísticos.

Luego, consultó al señor Ernesto Terán cuál es la diferencia monetaria entre el avalúo fiscal y el comercial, tanto en el área rural como urbana.

A su turno, **el Honorable Senador señor Tuma** hizo hincapié en que este proyecto tiene la finalidad de regularizar propiedades que sean técnicamente adecuadas y seguras, pero que por distintas razones no se han ajustado a la normativa por haber cambiado las exigencias de la misma. Añadió que las familias que se encuentran en estos casos tienen dos alternativas: permanecer en la irregularidad, sin poder acceder a subsidios estatales, o bien, demoler aquello que no cumple con los estándares urbanísticos.

Enseguida, solicitó analizar la factibilidad de que este beneficio opere para las viviendas económicas, tal como están definidas en la LGUC -esto es, que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados-, sin establecer la condición del avalúo fiscal.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, mencionó que, desde el punto de vista de un país moderno y de políticas públicas claras, el hecho de regularizar, catastrar y registrar resulta muy positivo para las relaciones, pues se crea certeza en cuanto a derechos y obligaciones, con un gran impacto económico para las personas, sobre todo las más modestas.

El señor Ernesto Terán, respecto a lo ocurrido con anteriores “leyes del mono”, comentó que al establecer que se podían regularizar construcciones edificadas antes de cierta fecha y, una vez que el SII recibía la información, muchas viviendas pasaron a estar afectas al impuesto territorial de forma retroactiva -incluso hasta por 3 años-, por lo que la única manera de no hacer efectivo el cobro fue que los contribuyentes renunciaran al beneficio de la regularización ante la municipalidad respectiva.

En cuanto a la relación avalúo fiscal versus comercial, aclaró que el primero es de carácter masivo y no representa el valor de mercado de una propiedad, sin perjuicio de lo cual, al realizar los estudios de precios, se utilizan los promedios de la plaza; dicho lo anterior, sostuvo que, en general, en lo urbano la tasación fiscal debía multiplicarse por 1.7 para obtener el precio de transacción; sin embargo, puntualizó que este último variará por condiciones no estimables por el Fisco, como son la orientación, el número del piso, edificios con o sin ascensor, etc.

Indicó que en el área rural es más complicado establecer la relación anteriormente aludida; en lo atingente a las parcelas de agrado, aseveró que no tienen un destino agrícola, por lo que no son tasadas como tales, a menos que tengan actividad comprobada, y que, efectivamente, se valorizan las construcciones que contengan.

Sobre la información con que cuenta el Servicio, afirmó que lo que se edifica fuera de la normativa urbanística solo se pesquisará mediante planes de fiscalización, que fundamentalmente buscan generar ingresos para la Nación, por lo que estos se direccionarán, en gran medida, a sectores que tengan mayor plusvalía, que probablemente no serán coincidentes con aquellos en que existe gran número de propiedades irregulares. Sin perjuicio de ello, confirmó que sí hay enrolamiento del suelo.

La señora Jeannette Tapia, asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hizo presente que se ha intentado conciliar los intereses del MINVU -que redundan, principalmente, en la seguridad de las personas- con los fundamentos de las Mociones parlamentarias. Asimismo, señaló que la condición de las 1.000 unidades de fomento está vinculada a la rebaja o exención del pago de derechos municipales.

Acto seguido, propuso a la Comisión hacer una diferenciación entre viviendas cuya construcción sea de hasta 90 metros cuadrados -con tope de avalúo fiscal de 1.000 unidades de fomento- y las que tengan una edificación que no exceda de 140 -con límite de 2.000 UF-, a efectos de compatibilizar esta normativa con la ley N° 20.772. Solo en aquellas de hasta 90 metros cuadrados habría rebaja o exención de derechos municipales, según corresponda.

Advirtió que le parece necesario que para el segundo grupo de viviendas las normas mínimas sean más exigentes, flexibilizando ciertos parámetros solo en el afán de facilitar la regularización. Añadió que las parcelas de agrado se excluirían de esta posibilidad.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, expresó estar de acuerdo con los criterios planteados por la referida asesora, ya que recogen las aprensiones anteriormente expuestas, con lo que también coincidió **el Honorable Senador señor Tuma.**

El Honorable Senador señor Montes concordó con Su Señoría siempre que el derecho de propiedad sobre el terreno esté

completamente resuelto y remarcó que en ningún caso apoyará la idea de que existan exenciones o rebajas para todos.

El Honorable Senador señor García reiteró que la exigencia del avalúo fiscal acarreará un problema de disponibilidad del certificado, tal como explicó el señor Ernesto Terán, por lo que, a su juicio, solo se debería establecer el requisito de la dimensión, de lo contrario, pasaría mucho tiempo antes de que las personas logren presentar sus solicitudes de regularización. A mayor abundamiento, concluyó que existen alrededor de 260 municipios que no contarían con convenios de tasación con el SII, lo que dificultará más el proceso.

Adicionalmente, connotó que una vez que la vivienda sea regularizada deberá ser tasada por el Servicio de Impuestos Internos, lo cual determinará si queda o no gravada con el impuesto territorial.

El Honorable Senador señor Tuma consignó que no ve inconveniente en permitir la regularización de propiedades aun cuando no se les rebaje ni exima del pago de derechos municipales. Sin embargo, de establecer la condición de la tasación fiscal la normativa podría no ser aplicable.

Argumentó que si para presentar la solicitud de regularización la persona debe pagar los derechos municipales, entonces desde un primer momento tendrá que contar con la tasación fiscal, ya que de lo contrario es imposible saber si estará o no beneficiada con la rebaja; por lo mismo, propuso cambiar la variable que permite acceder al descuento por un límite de metros cuadrados construidos.

La aludida asesora del MINVU manifestó que eliminar el requisito de la tasación fiscal conllevará a que toda vivienda deba pagar el 100% de los derechos municipales para acceder a la regularización.

Indicó que la dimensión de la vivienda se vincula con la seguridad de la misma y por ello se planteó disponer normas diferenciadas para las de más de 90 metros cuadrados construidos. Por otra parte, anotó que el Ejecutivo ha optado por rebajar los derechos municipales, según el valor de la propiedad, por lo que sugirió analizar la alternativa de que quien cuente con certificado de avalúo por una suma menor o igual a 1.000 unidades de fomento acceda a la rebaja, y que quien no posea dicha tasación y quiera el descuento solicite el antecedente al Servicio de Impuestos Internos.

El Honorable Senador señor García agregó que no ve problema en que las personas paguen los derechos municipales que corresponda para beneficiarse con la regularización de sus viviendas, pero su aprensión es que no se exija un requisito que sea imposible de cumplir por no existir avalúo de un gran número de propiedades.

El Honorable Senador señor Ossandón sostuvo que lo recientemente propuesto por la señora Jeannette Tapia parece

adecuado en teoría, pero en la práctica tampoco será viable, ya que el SII no cuenta con personal suficiente para reavaluar; a mayor abundamiento, explicó que cuando se suscriben convenios es el propio personal municipal el que los ejecuta. Remarcó que el avalúo fiscal, como requisito o herramienta para determinar si hay o no rebaja de derechos municipales, podría resultar inutilizable.

El Honorable Senador señor Montes señaló que la mayor dificultad son las casas aisladas, ya que para el resto el Servicio utiliza, incluso, sistema aerofotogramétrico a efectos de valorizar, entonces sugirió intentar compatibilizar la fiscalización del SII con la necesidad de información; además, reiteró que para poder acogerse a esta normativa debe estar regularizada la propiedad del terreno y, siendo así, ya existiría rol de avalúo fiscal, por lo que con alguna tasación se contará.

El Honorable Senador señor García preguntó si para el cálculo de los derechos municipales se debe determinar primero el presupuesto de la construcción -conforme a la tabla de valores unitarios-; entonces, por qué no establecer las rebajas en torno a ello. Apuntó que su intención no es que los beneficiarios no paguen debiendo hacerlo, pero no es razonable contemplar un requisito que podría ser irrealizable.

La señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, propuso que se analice la posibilidad de otorgar una alternativa entre presentar el certificado de avalúo -a quienes cuenten con él- o que la municipalidad haga una estimación del valor de la construcción.

Al respecto, **el Honorable Senador señor Ossandón** consideró que las direcciones de obras no cuentan con el personal para realizar tal valoración, como tampoco las oficinas del Servicio de Impuestos Internos. Estimó que la fórmula más adecuada para rebajar o eximir de los derechos es fijando un cierto monto calculado por medio de la tabla de valores unitarios de construcción.

Por último, **la señora Jeannette Tapia** resaltó que, a su entender, la mayoría de las situaciones a regularizar tendrán una tasación fiscal, aunque sea parcial, por no contemplar la vivienda en su totalidad, y el Ejecutivo está dispuesto a aceptar los certificados así emitidos.

Con posterioridad, **la señora Paulina Saball, Ministra de Vivienda y Urbanismo**, expuso sobre la conveniencia de determinar dos tramos de situaciones a regularizar: el primero, con viviendas de hasta 90 metros cuadrados construidos, con tope de avalúo fiscal de 1.000 unidades de fomento -cuyas normas técnicas mínimas a cumplir serían las mismas de la ley N° 20.772-, y un segundo segmento que comprenda a propiedades de hasta 140 metros cuadrados de superficie, cuya tasación no supere las 2.000 unidades de fomento.

Indicó que del universo de propiedades habitacionales enroladas por el SII -4.673.680- un 81% tendría un avalúo inferior a 1.000 unidades de fomento.

Afirmó que el trámite para acceder al certificado de avalúo fiscal es simple, ya que solo implica solicitarlo al Servicio de Impuestos Internos por internet con el número de rol; adicionalmente, indicó que el dato que interesa de dicho documento es el avalúo total -tasación del terreno y de las construcciones-.

Manifestó que flexibilizar aún más los requisitos colisiona con el propósito que hoy se quiere impulsar, cual es que la construcción se ejecute de acuerdo a la normativa urbanística.

A continuación, **el señor Jorge Alcaíno, Jefe del Departamento de Planificación y Normas de la División de Desarrollo Urbano del MINVU,** explicó ciertos aspectos de las normas técnicas mínimas sobre habitabilidad, estabilidad y seguridad que se exigirán a las distintas categorías de edificaciones contempladas en el proyecto de ley.

En primer lugar, informó que las señaladas disposiciones -contenidas en las tablas- han sido las consideradas en leyes de regularización anteriores. Afirmó que estas normas tienen que ver con las necesidades mínimas de habitabilidad, como la altura, que asegura los metros cúbicos de aire indispensables, las terminaciones interiores y la ventilación. En lo que se refiere a aquellas de seguridad contra incendios, indicó que se han considerado los mínimos dispuestos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre todo en la tabiquería interior, es decir F-15, lo que equivale a quince minutos de resistencia al fuego; en lo que respecta a la envolvente de la vivienda y el adosamiento, ambas deben verificar F-60.

En el ámbito de la estabilidad, específicamente en cuanto al cálculo estructural, observó que es el aspecto donde la presente normativa se separa de la ley de ampliaciones -ley N° 20.772-, en el sentido de añadir más variables: estructura de madera, de albañilería en primer y segundo piso, y albañilería en el primer piso con segundo piso de estructura liviana -madera, perfiles metálicos, paneles prefabricados, etcétera-.

El cumplimiento de estas disposiciones debe acreditarse en el informe del profesional competente, ya sea de forma especial por el tipo de materiales, o remitiéndose a la Ordenanza General, de no requerir cálculo estructural.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, preguntó en qué radica la diferencia entre las normas técnicas recién descritas y aquellas a aplicar a las viviendas con superficie de hasta 140 metros cuadrados.

El señor Jorge Alcaíno contestó que la divergencia estaría en el nivel de las exigencias, que serían superiores a lo precedentemente explicado, y aseveró que se requiere que cumplan con lo regulado, principalmente, por la Ordenanza General, a excepción de lo relativo a antejardines, estacionamientos, altura de cierros, adosamientos y coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo o pisos superiores.

Finalmente, se refirió a las microempresas y equipamiento social, y sostuvo que serían prácticamente las mismas exigencias de las viviendas de hasta 90 metros cuadrados, salvo casos de destinos especiales que requieran ventilación forzada, en que se aumentan los requerimientos de resistencia al fuego a F-30; además, en materia de seguridad se debe cumplir con anchos de pasillos y escaleras, vías de evacuación, etc. Indicó que no será necesario el cálculo estructural cuando contenga algunos mínimos como el distanciamiento entre apoyos.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, propuso a la Comisión pronunciarse sobre la conveniencia de establecer dos mecanismos de regularización para las viviendas, según lo ya consignado; conjuntamente, manifestó su acuerdo con dicho criterio.

El Honorable Senador señor Ossandón reiteró que no es partidario de este tipo de legislaciones, pero, al mismo tiempo, reconoció que esta iniciativa responde a la realidad de ciertos lugares del país, por lo que, en esa dirección, apoya el establecimiento de normas mínimas de habitabilidad, estabilidad y seguridad; sin embargo, señaló que según los dichos del señor Ernesto Terán -representante del SII- un gran número de propiedades no contará con avalúo fiscal.

Remarcó que su preocupación se orienta a no crear un incentivo perverso, esto es, que las personas conscientemente incumplan la ley urbanística teniendo cierta seguridad de que en el futuro se dictará una ley como la que hoy se discute.

También, consultó si se aceptarán las situaciones de viviendas edificadas a orillas de un lago o en un sitio calificado como agrícola, cuyo avalúo fiscal probablemente sea bajísimo.

La señora Jeannette Tapia recordó que, de acuerdo al Precenso del 2011, en Chile existen 5.581.876 viviendas, de las cuales 4.673.680 han sido enroladas por el Servicio de Impuestos Internos, es decir, solo un 16,3% no contaría con rol de avalúo fiscal.

A su vez, comentó que el señor Ernesto Terán explicó que la mayoría de las propiedades cuentan con avalúo parcial, es decir, existe tasación del terreno, pudiendo ser sitio eriazo o considerar la vivienda original y no las ampliaciones, y respecto de ellas se permitirán los certificados de avalúos, aun cuando no reflejen la real situación del bien raíz.

Estuvo conteste con el Senador señor Ossandón en el sentido de considerar que estas leyes son en sí mismas un incentivo perverso, sin perjuicio de lo cual en el Mensaje de la indicación sustitutiva se reconoció que existe una realidad que acoger. Puso énfasis en que, por lo dicho, lo que se ha intentado hacer es determinar normas mucho más exigentes, de manera de no continuar con la construcción irregular. Finalmente, consignó que, una vez obtenida la regularización de la propiedad, ésta se incorporará a la base del Servicio de Impuestos Internos en su estado real.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, preguntó si es posible determinar los tramos beneficiados, estableciendo una alternativa entre cumplir con la superficie o con el avalúo fiscal.

La aludida asesora indicó que la opinión del Gobierno es atender a ambos requisitos.

La señora Ministra añadió que se busca el efecto de que si una vivienda tiene 90 metros cuadrados y excede de las 1.000 unidades de fomento, pueda regularizar de acuerdo al siguiente tramo, cuando corresponda.

El Honorable Senador señor Tuma recordó que se ha planteado la preocupación en cuanto a la exigencia de la tasación, ya que algunas familias no podrán acreditarla, cuestión que debe tenerse presente al momento de la redacción final de la norma.

El Honorable Senador señor García expresó que, a su juicio, bastaría con disponer que “el avalúo se acreditará con el certificado otorgado por el Servicio de Impuestos Internos”, ya que el señor Ernesto Terán habría aseverado que el Servicio no dispone de la tasación real y completa de los bienes raíces irregularmente construidos.

El Honorable Senador señor Ossandón advirtió que si el avalúo de una propiedad es de 1.000 unidades de fomento y no contempla la edificación total, la tasación real será superior a dicha suma, beneficiando así a personas que no se ha pretendido.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, consultó a los demás miembros de la Comisión si estarían de acuerdo con el criterio que ha propuesto el Ejecutivo, en orden a determinar dos tramos de viviendas beneficiarias de la regularización, en los términos ya explicados, **a lo que todos otorgaron su consentimiento.**

Añadió que debe considerarse que muchas de estas viviendas, una vez regularizadas, quedarán afectas al impuesto territorial.

El Honorable Senador señor Ossandón preguntó cómo hacer para que esta ley no sea un incentivo perverso, es decir, que, una vez publicada, una persona construya y regularice, ya que es muy difícil llegar a la certeza de que las viviendas no han sido edificadas antes de dicha publicación.

En lo referente a las tablas que contienen las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad, planteó la idea de ser enviadas en consulta a los directores de obras municipales invitados a exponer anteriormente.

La señora Jeannette Tapia explicó que el Ejecutivo ya sostuvo una reunión con dichos profesionales en cuanto a la materia mencionada por Su Señoría.

Por otra parte, en relación con la superficie de las viviendas, **el Honorable Senador señor García** preguntó qué espacios no constituirían recintos habitables.

El señor Jorge Alcaíno explicó que el artículo 4.1.1. de la Ordenanza General establece que los recintos no habitables son los destinados al tránsito o estadía esporádica de personas, tales como cuartos de baño, cocinas, salas de vestir, lavaderos, vestíbulos, galerías o pasillos. Por tanto, de los señalados, la propuesta del Ejecutivo es incluir solo los baños y cocina dentro del cómputo de los 90 metros cuadrados.

El Honorable Senador señor Tuma consultó cuál fue el propósito de incorporar en el concepto de “recintos habitables” los baños y cocinas.

La señora Jeannette Tapia indicó que la intención original del Ejecutivo fue solo establecer la dimensión en metros cuadrados sin hacer distinciones, pero a raíz de ciertas aprensiones expresadas al respecto en sesiones anteriores, se optó por hacer la diferenciación incluyendo los baños y cocina dentro de la superficie a contabilizar.

En otro orden de cosas, **el Honorable Senador señor Montes** reiteró que considera indispensable que se establezca un requisito de capacitación, en materia urbanística, para alguno de los miembros de la familia beneficiaria, con lo que estuvo de acuerdo **el Honorable Senador señor Walker, don Ignacio.**

La señora Ministra concordó con la idea planteada y señaló que, eventualmente, podría incorporarse una norma en ese sentido en el Título IV, sobre disposiciones generales.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 1°, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio, enmendado de manera de contemplar los criterios consignados en la discusión, en los términos de que da cuenta el texto transcrito al final de este informe.

Artículo 2°

Dispone lo siguiente:

“**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°.

b) Especificaciones Técnicas resumidas, un croquis de ubicación a escala 1:500, y un plano escala 1:50 que grafique la planta, la elevación principal y un corte representativo, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente, todos suscritos por un profesional arquitecto.

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°. Este informe deberá acompañar los antecedentes que permitan corroborar que la vivienda existía a la fecha de publicación de la presente ley, considerándose como tales cualquier medio grafico o documental como planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, u otros 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.

La Dirección de Obras Municipales, dentro de los noventa días corridos 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° y, con el sólo mérito de los documentos a que se refiere el presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

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, rebajados en 75% cuando el valor de la vivienda no supere las 400 unidades de fomento y en un 50% cuando exceda esa cantidad. Si el propietario de la vivienda a regularizar tiene 60 años de edad o más, o si uno de los residentes de la vivienda 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.”.

En primer lugar, **el Honorable Senador señor García** consultó sobre la conveniencia de establecer las rebajas cuando el “valor de la vivienda” no supere las cantidades definidas, pues podría confundirse con el valor de la construcción.

Al respecto, **el Honorable Senador señor Ossandón** acotó que sería correcto referirse al señalado concepto, pues es en base a éste que se determinan los derechos municipales; distinto es aludir al impuesto territorial que se paga en un porcentaje aplicado al avalúo total de la propiedad.

El Honorable Senador señor Montes estuvo de acuerdo con el Senador señor Ossandón, sin perjuicio de lo cual manifestó que, con el ánimo de evitar interpretaciones equívocas, podría hablarse de “valor de la construcción”.

Luego, en cuanto a la exención de pago, señaló que la edad de 60 años es muy baja y que, a su juicio, el beneficio debería tener lugar para mayores de 65.

Por otra parte, consultó si el texto de la letra a) del artículo 2° abarcaría a las edificaciones ejecutadas en copropiedades, al aludir al “propietario”.

La señora Jeannette Tapia contestó afirmativamente, añadiendo que, a mayor abundamiento, en el artículo 14 se ha dispuesto que en dichas situaciones se deba adjuntar los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios, en conformidad con la ley N° 19.537.

El Honorable Senador señor Ossandón concordó con el Senador señor Montes en orden a fijar la edad en 65 años para tener derecho a la exención del pago de derechos municipales, a lo que adhirieron **los Honorables Senadores señores Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio.** Más aún, Su Señoría consideró que la tabla de constructibilidad debería ser el mecanismo a utilizar para determinar los casos de rebajas y exenciones.

La señora Jeannette Tapia subrayó que las únicas exenciones consideradas apuntan a las viviendas del primer tramo, esto es, de una superficie que no exceda los 90 metros cuadrados.

El Honorable Senador señor Tuma señaló que se debe tener presente que esta ley vendría a regularizar una situación que no ha podido cumplir con la LGUC, y que lo relativo a la rebaja y exención de derechos es accesorio.

Por último, cabe destacar que el Ministerio, recogiendo una de las observaciones de los directores de obras municipales que asistieron a exponer, sugirió establecer que el plazo contemplado en el inciso segundo del precepto en examen sea de días hábiles, lo que también debiera operar, en lo pertinente, respecto de los artículos 8° y 10, propuesta que fue acogida unánimemente.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 2°, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio, modificado a fin de plasmar los consensos alcanzados durante su discusión, en los términos consignados en el texto contenido al final del presente informe.

Posteriormente, y con la misma unanimidad, se acordó reabrir el debate a fin de modificar la letra b) del inciso primero, de manera de reemplazar la frase “todos suscritos por un profesional

arquitecto" por "todos suscritos por un arquitecto o profesional competente". Ello en virtud de lo resuelto, en su oportunidad, a propósito del artículo 6° del proyecto en análisis.

o o o

Artículo 3°, nuevo

A la luz del debate y criterios adoptados por la Comisión, en lo referente a determinar dos tramos de viviendas beneficiarias de la regularización, **la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** propuso consultar la siguiente norma:

"**Artículo 3°.-** El procedimiento regulado por el presente Título podrá ser utilizado por propietarios de viviendas de hasta 140 m^2, cuyo avalúo fiscal no exceda de 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, de 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, 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.”.

El Honorable Senador señor Ossandón consultó la razón de exceptuar de esta alternativa a las viviendas construidas en subdivisiones aprobadas conforme al decreto ley N° 3.516, de 1980; asimismo, aseveró que estas propiedades pueden tener cualquier valor, no necesariamente son de tasaciones elevadas. A su juicio, el control adecuado se ejecutará mediante la limitación del avalúo fiscal.

La señora Jeannette Tapia explicó que cuando se planteó a la Comisión la posibilidad de beneficiar a las parcelas de agrado por medio de esta legislación, se manifestó el planteamiento de no hacerlo y, en ese sentido, al Ejecutivo le pareció razonable, pues no apoya la subdivisión en el sector rural a través de parcelaciones de este tipo.

El Honorable Senador señor Montes anunció que existirá complejidad en los casos especiales, tales como las viviendas situadas a la orilla de ríos, lagos, costa, etc. Consideró necesario que los autores de las Mociones precisen las situaciones que requieren ser abarcadas por esta normativa, pues pretender incluir a propiedades que deberían tener producción agrícola y que en los hechos no la tienen -como las parcelas de agrado, manteniendo todos los beneficios que ellas conllevan-, no sería consistente con los fundamentos del proyecto de ley.

El Honorable Senador señor Tuma inquirió en qué situación quedarán las viviendas edificadas en propiedades de menos de 5.000 metros cuadrados, y que por distintas razones no han cumplido con la legislación urbana, ya que podría suceder que en su origen el sitio se haya acogido al decreto ley señalado, pero que posteriormente haya sido objeto de un loteo, y que cada nuevo terreno haya sido adjudicado por medio del Ministerio de Bienes Nacionales, estando incluso enrolados.

Además, preguntó si las segundas viviendas construidas en el área urbana podrán ser regularizadas, ya que la tasación fiscal versará sobre el rol -terreno y primera vivienda-.

El Honorable Senador señor Ossandón advirtió que si una propiedad acogida al decreto ley N° 3.516 no tiene producción agrícola durante dos años consecutivos debería perder las franquicias otorgadas y ser objeto de impuesto territorial en condiciones normales. A su vez, acotó que el objeto de esta normativa es regularizar la construcción y no el terreno; en ese sentido, de excluirse las parcelas de agrado, quedarán fuera del beneficio muchos casos, a su entender, injustamente; por lo tanto, el corte lo debe hacer solo la tasación fiscal.

El Honorable Senador señor Montes apuntó que, tal como se encuentra la redacción, no abarcaría los casos expuestos por los Senadores señores Tuma y Ossandón, ya que habrían salido de la esfera del aludido decreto ley, por tanto sí podrían regularizarse las viviendas. Atendido lo anterior, reiteró su oposición en cuanto a incluir a las parcelas de agrado en el proyecto en discusión.

La señora Jeannette Tapia expuso que el Ejecutivo persiste en excluir a las propiedades acogidas al decreto ley N° 3.516, entendiendo por tales aquellas cuya subdivisión fue aprobada al amparo de dicha norma; al mismo tiempo, expresó que si dentro de esa parcelación ha tenido lugar un saneamiento conforme al decreto ley N° 2.695 -que fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella-, habrán perdido el primer carácter y, consecuentemente, las viviendas así edificadas podrán aprovechar esta normativa. En el mismo sentido, mencionó un acuerdo con el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, en términos de no seguir favoreciendo las parcelaciones de agrado, incluso con intenciones de derogar, a futuro, el decreto ley N° 3.516.

Los Honorables Senadores señores Tuma y Walker, don Ignacio, dejaron constancia del planteamiento precedente para efectos de la historia fidedigna de la ley en proyecto.

El Honorable Senador señor Ossandón anunció que lo señalado por la asesora ministerial podría impulsar precisamente aquello que se pretende evitar, vale decir, que quienes tienen parcelaciones originadas en el decreto ley N° 3.516 tramiten el dominio de sub lotes por medio del decreto ley N° 2.695, para así poder regularizar las construcciones en ellos contenidas.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, hizo presente que en este artículo 3° las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad son más exigentes que las aplicables a viviendas de hasta 90 metros cuadrados -y con tope de 1.000 unidades de fomento de avalúo fiscal-; además, no hay rebajas ni exenciones de derechos municipales.

El Honorable Senador señor Montes consultó si los cortafuegos están incluidos en la letra d) consignada. Manifestó que hay muchas viviendas que, actualmente, no cuentan con resistencia al fuego, por lo que, de quemarse una, todas resultarán afectadas; preguntó también si el Ministerio cuenta con alguna política sobre el asunto.

El señor Jorge Alcaíno aseveró que los cortafuegos son contemplados solo para algunas edificaciones, como panaderías, pero para viviendas no necesariamente se requieren. Sobre el adosamiento, indicó que al remitirse la norma a la Ordenanza General, en la práctica, lo que se exige para el tramo de viviendas de hasta 140 metros cuadrados y cuyo avalúo no supere las 2.000 unidades de fomento es F-60 y una altura mínima de 2,2 metros. Lo único que se estaría eximiendo es el porcentaje máximo de adosamiento al deslinde común.

La señora Ministra indicó que entiende que el Senador señor Montes se estaría refiriendo más bien a normas sobre adosamiento y, de hecho, corresponde a una de las materias que no se flexibilizarán.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, recordó que la directora de obras municipales de Puente Alto reparó en que el procedimiento de regularización propuesto en este proyecto no contempla la posibilidad de realizar actas de observaciones, por lo cual las solicitudes solo se podrían aprobar o rechazar. Señaló que, en su concepto, resultaría razonable que, de haber alguna incorrección en la presentación o en el cumplimiento de las condiciones, se pueda corregir.

La señora Jeannette Tapia comentó que la experiencia que se ha tenido en cuanto a estas actas de observaciones es que no necesariamente significan simplificar el trámite, ya que los requisitos de esta normativa se cumplen o no; de contemplar observaciones, a su juicio, se traducirá en dilatar los procesos.

El Honorable Senador señor Montes acotó que en ciertas ocasiones las direcciones de obras tienen observaciones que realizar, pero al no contar con la facultad simplemente deben rechazar; por lo tanto, sugirió analizar la viabilidad de conceder la prerrogativa para ello, mas no la obligación.

El Honorable Senador señor Ossandón añadió que, de no incluirse la potestad señalada, no habría posibilidad de que el director de obras informe al solicitante que no cumple determinadas exigencias, por lo que, probablemente, éste no se enterará de la razón por la que no se ha dado el visto bueno a su regularización.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, propuso que el Ministerio estudie una alternativa que permita a los directores de obras municipales confeccionar actas de observaciones, cuando fuere procedente.

Finalmente, **el Honorable Senador señor Montes** sostuvo que le parece muy necesario considerar algún tipo de efecto negativo para aquellos que, una vez que su vivienda haya sido objeto de la regularización que esta ley otorgará, vuelvan a transgredir la normativa urbanística.

Cerrado el debate, y sometido a votación el nuevo artículo 3° en análisis, fue aprobado, en los términos propuestos, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio.

Con posterioridad, se reabrió el debate a fin de uniformar este precepto, en lo pertinente, con lo dispuesto en el artículo 1°, para contemplar -en la parte inicial del inciso primero- que el procedimiento en cuestión podrá ser utilizado por propietarios de viviendas que tengan una superficie cuyos recintos habitables, incluidos baños y cocina, no exceda de 140 m².

En votación la referida propuesta, fue aprobada unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Walker, don Ignacio, introduciéndose, además, enmiendas meramente formales en el citado inciso primero.

o o o

Artículo 3°

Dispone lo siguiente:

“Artículo 3°.- El procedimiento regulado por el presente título podrá utilizarse en los loteos acogidos a la ley N°20.234, una vez obtenida la recepción definitiva de los mismos.”.

La señora Jeannette Tapia, asesora de la Ministra de Vivienda y Urbanismo, explicó que se ha llegado al convencimiento de que el precepto resultaría innecesario, porque la ley a la que hace referencia -en su artículo 4°- establece la posibilidad de que los propietarios puedan solicitar la regularización de las edificaciones contenidas en el loteo una vez obtenida la recepción provisoria del mismo.

Por lo anterior, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Walker, don Ignacio, rechazó el artículo 3° de la indicación sustitutiva.

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

Artículo 4°

Prescribe lo siguiente:

“Artículo 4º.- Los propietarios de edificaciones, emplazadas en áreas urbanas o rurales, destinadas a microempresas inofensivas y a equipamiento social, que hayan sido construidos 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.”.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, solicitó al Ejecutivo explicar lo relativo a la materialización de hecho del cambio de destino de las edificaciones existentes.

El señor Jorge Alcaíno, Jefe del Departamento de Planificación y Normas de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, explicó que un precepto muy similar se estableció en la ley N° 20.563 y permitió la regularización de microempresas inofensivas; señaló que se considera que ha tenido lugar un cambio de destino cuando existiendo una vivienda se le da un uso distinto del habitacional, por ejemplo, un pequeño negocio.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, manifestó su preocupación por el cambio del uso de suelo y preguntó qué ocurre si el ya determinado por el plan regulador no permite el desarrollo de una microempresa.

La señora Jeannette Tapia contestó que, en efecto, el uso de suelo establecido no permitiría una actividad microempresarial.

El Honorable Senador señor Pérez Varela consultó, entonces, cómo sería posible que el propietario pueda regularizar si no cumple con el uso de suelo dispuesto para el área de acuerdo al instrumento de planificación territorial.

El Honorable Senador señor Ossandón hizo hincapié en que no está de acuerdo con que este proyecto apunte a regularizar situaciones como las descritas, ya que se trataría, a su entender, de una vulneración del plan regulador.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, propuso eliminar la referencia al uso de suelo.

La aludida asesora señaló que se está hablando de microempresas que se instalan, por lo general, en viviendas y en ese contexto la ley permanente autoriza determinados rubros, como jardines infantiles; sin embargo, existen otras actividades que se desarrollan en sectores con uso exclusivamente residencial y que no podrían ser objeto de regularización por no permitirse ese desarrollo empresarial. Ahora bien, apuntó que los casos que se estaría habilitando son muy acotados y deberán cumplir con la norma del artículo 7°; así, se entendería por microempresa toda actividad productiva, comercial o de servicios, excluidas las de salud, de educación y de expendio de alcoholes, y tendrán el carácter de inofensivas cuando no produzcan daños ni molestias a las personas, comunidad o entorno.

Indicó que lo que se quiere conseguir es formalizar la actividad en sí misma -si corresponde- y por esa razón la municipalidad estará obligada a darle la patente, en conjunto con la regularización.

El Honorable Senador señor Tuma apoyó la idea de normalizar las situaciones que no hacen daño dentro de áreas residenciales, pues, por el contrario, abastecen a sus vecinos de ciertas cosas o servicios básicos.

El Honorable Senador señor Ossandón expresó que se debe legislar de modo cuidadoso, ya que no habría problema cuando los municipios cuentan con la facultad de autorizar el funcionamiento de pequeños negocios, lo complejo se produciría con actividades como tornerías, talleres mecánicos, de desabolladura y pintura. Por lo mismo, con el afán de no coartar el desarrollo de los distintos rubros, sugirió vincular estas regularizaciones, eventualmente, a una atribución del director de obras municipales, en el sentido de otorgar y revocar las patentes dependiendo del cumplimiento de determinadas normas técnicas -de ruidos molestos, horarios, ambientales u otros factores dependiendo de la actividad-.

El Honorable Senador señor Pérez Varela advirtió que esta disposición debe analizarse detenidamente, ya que existen una serie de políticas gubernamentales -por ejemplo, las impulsadas por SERCOTEC y FOSIS- que incentivan el afloramiento de emprendimientos dentro de las viviendas; pero, conjuntamente, consideró necesario otorgar a los vecinos de los microempresarios las herramientas para hacer frente a molestias y menoscabos que las actividades lucrativas produzcan.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que es de la opinión de reunir información sobre lo que ha ocurrido con leyes anteriores, ya que seguramente estas actividades afectarán la vida de los vecinos, aun cuando se trate de “inofensivas”. Añadió que algunas han partido por algo muy inocuo, como ocurre con un taller mecánico que en sus inicios fue solo de cambio de aceite, o con una familia que al principio fabricaba 100 empanadas, pero luego pasó a producir 1.000. Estimó que no es una materia fácil de resolver, ya que lo que beneficia a unos podría perjudicar mucho a otros.

Al respecto, **el Honorable Senador señor García** reparó en que el artículo 7°, en su inciso segundo, vendría a precaver las situaciones planteadas al disponer que la autoridad sanitaria certificará si la microempresa es o no inocua en su funcionamiento.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, consultó quién debe hacer la certificación dispuesta en los artículos 6°, letra d), y 7°, a lo que **la señora Ministra** contestó que siempre ha sido la autoridad sanitaria.

El Honorable Senador señor Montes hizo ver que en el pasado no ha dado buenos resultados entregar a dicha autoridad la responsabilidad que esta ley le otorga. Por lo anterior, estimó pertinente conocer la opinión de aquélla sobre este particular.

El Honorable Senador señor Ossandón apuntó que, a su juicio, la facultad debería recaer en la dirección de obras municipales, ya que la autoridad sanitaria no cuenta con la dotación suficiente para asumir estas certificaciones.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, señaló que lo importante es equilibrar la actividad económica con la tranquilidad de los vecinos.

La señora Jeannette Tapia aclaró que esta ley solo se refiere a la exigencia que un determinado emprendimiento debe cumplir al momento de la regularización de la edificación en que se ejecuta, por lo tanto, si una persona no logra obtener la certificación, sencillamente no estará en condiciones de ajustarse a esta normativa. Por otra parte, si posteriormente la microempresa ocasiona molestias a sus vecinos o al entorno se deberá seguir el curso regular, esto es, hacer la denuncia a la autoridad sanitaria correspondiente, pero ello escaparía al ámbito de esta iniciativa legal.

El Honorable Senador señor Montes replicó diciendo que los legisladores deben resguardar, precisamente, que la ciudadanía cuente con las herramientas necesarias para el correcto y oportuno amparo de sus derechos.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, indicó que la experiencia en su circunscripción es que la autoridad sanitaria es prácticamente inaccesible, por ello consultó al Ejecutivo cómo darle a los vecinos alguna manera de reaccionar rápida y efectivamente en caso de verse afectados por estos emprendimientos.

La señora Ministra reiteró que el proyecto está vinculado a la regularización de la edificación que alberga una actividad microempresarial inofensiva.

El Honorable Senador señor Tuma compartió las opiniones vertidas por Sus Señorías, sin embargo, reflexionó que hoy esas

actividades económicas ya se desarrollan, por lo que, con o sin regularización, los efectos son provocados de igual forma.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 4°, fue aprobado, con enmiendas meramente formales -extensivas al epígrafe del Título II-, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio.

Artículo 5°

Es del siguiente tenor:

"**Artículo 5º.-** Para acogerse a los beneficios de este Título, las edificaciones deberán cumplir los requisitos que se señalan a continuación:

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, o cuyo acceso es por pasajes;

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 la regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ingresadas con anterioridad a la fecha de publicación de la presente ley ante la Dirección de Obras Municipales o el juzgado de policía local respectivo; y

5) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad, y con las normas 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 m, podrá ser rebajada hasta en un 10%. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 m 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, 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 hasta 2 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 microempresa inofensiva 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 exige 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 respecto del tipo de construcción de que se trate.

El Honorable Senador señor Ossandón, por un lado, consultó la razón de establecer limitaciones al equipamiento social, y, por otra parte, coincidió con el tope de 250 metros cuadrados que se impone a las microempresas.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, preguntó por qué se hace la diferenciación de dimensiones entre las microempresas y el equipamiento social.

El Honorable Senador señor Tuma precisó que, a su entender, esta normativa regularizará aquello ya edificado y que su objeto no sería promover futuras construcciones.

El Honorable Senador señor García manifestó su preocupación por el requisito establecido en el numeral 2), en cuanto a que estas construcciones no serán regularizables en caso de tener acceso por pasajes, pues cree que se limita demasiado la posibilidad de acceder al beneficio.

El Honorable Senador señor Ossandón señaló que la mayoría de las microempresas y equipamiento social a regularizar están ubicadas precisamente en pasajes, y estimó que el verdadero problema a abordar son las condiciones de seguridad de las edificaciones.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, indicó que el requisito en cuestión no parece equivalente al emplazamiento en áreas de riesgo o de protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público. Además, en atención a lo manifestado por Sus Señorías sugirió eliminar lo referente al acceso por pasajes.

El señor Jorge Alcaíno explicó que una actividad tendrá mucho mayor impacto si se desarrolla dentro de un pasaje por su estrechez, ya que hasta hace muy poco tiempo el ancho permitido para ellos era de 6 metros.

El Honorable Senador señor Montes opinó que la magnitud de los efectos que se generen dependerá del tipo de actividad y del flujo que originen. Por otra parte, hizo presente que, anteriormente, en una ley de la misma naturaleza las direcciones de obras municipales debieron pasar por alto este requisito a través de un resquicio legal, por el gran número de casos emplazados en pasajes; consecuentemente, sugirió modificar la redacción en el sentido de hacer aplicable la prohibición a los emprendimientos que generen mayor circulación de personas, o bien, entregar una atribución a las direcciones de obras municipales para que puedan dirimir caso a caso.

El Honorable Senador señor Tuma planteó la idea de hacer una diferenciación respecto de las microempresas emplazadas dentro de pasajes, permitiendo solo las que tengan una dimensión determinada.

El Honorable Senador señor Ossandón consideró que el director de obras es quien podrá advertir las posibilidades concretas de funcionamiento, así por ejemplo, tendrá los medios para verificar las condiciones de seguridad de cada situación, por lo que reiteró su opinión en cuanto a entregar facultades a dichos funcionarios municipales.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, solicitó a la señora Ministra proponer una redacción que recoja las aprensiones vertidas por los miembros de la Comisión en cuanto al emplazamiento de las microempresas y equipamientos sociales en pasajes.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 5° -a excepción de su número 2), que quedó pendiente-, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio, con enmiendas formales y de adecuación, de acuerdo a los criterios consignados en la discusión.

Posteriormente, reabierto el debate, el Ejecutivo propuso consultar la siguiente redacción para el número 2) del artículo en análisis:

"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;".

Sometido a votación el número 2) propuesto, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Walker, don Ignacio.

Artículo 6°

Preceptúa lo siguiente:

"**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°.

b) Especificaciones Técnicas resumidas, un croquis de ubicación 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, todos suscritos por un profesional arquitecto.

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°. Este informe deberá acompañar los antecedentes

que permitan corroborar que la edificación a regularizar existía a la fecha de publicación de la presente ley, considerándose como tales cualquier medio grafico o documental como planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, u otros 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.

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

El Honorable Senador señor García destacó que las respectivas letras b) de los artículos 2° y 6° hacen referencia a un profesional arquitecto y, a su turno, las letras c) de las mismas disposiciones aluden a arquitecto o profesional competente, por lo que consultó si es posible fusionar ambas letras para que todo sea certificado por la misma persona.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, expresó que las letras señaladas se refieren a distintos requisitos que deben cumplir las edificaciones, siendo los de la c) relativos a normas sobre habitabilidad, seguridad y estabilidad, cuestiones que podrían ser abordadas no solo por arquitectos, a diferencia de los de la b), opinión que fue compartida por **el señor Jorge Alcaíno**.

El Honorable Senador señor Tuma manifestó que existen otros profesionales -como los ingenieros constructores- que también podrían cumplir con lo requerido por la letra b), no solo los arquitectos.

El Honorable Senador señor Montes estuvo de acuerdo con Su Señoría e indicó que hay otras carreras que forman a sus alumnos para desarrollar las acciones de la letra b), por lo que, a su juicio, habría que modificar su redacción en ese sentido. A mayor abundamiento, indicó que en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se hace mención a arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles.

La señora Jeannette Tapia observó que en la anterior ley de regularización se estableció solamente “profesionales competentes”, sin hacer distinciones; conjuntamente, acotó que de modificarse la redacción de la letra b) del artículo 6° sería conveniente enmendar, también, el artículo 2° de la misma forma.

A su turno, hizo referencia a la letra d) del artículo 6° y sugirió eliminar la frase “destinadas a una actividad productiva”, para un mejor entendimiento de la norma.

La Comisión estuvo conteste en introducir las enmiendas precedentemente enunciadas, tanto en el precepto en análisis como en el artículo 2°.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 6°, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio, con las modificaciones reseñadas y otras de adecuación y formales.

Artículo 7°

Dispone lo 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 a 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.".

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, señaló que, en su concepto, la definición de microempresa, al referirse a "toda actividad productiva", se torna demasiado amplia para los efectos de esta normativa.

La señora Jeannette Tapia indicó que, independientemente de la actividad, siempre será exigible el certificado que acredite que se trata de un rubro que no causa daño.

El Honorable Senador señor Montes advirtió que por muy inofensivas que parezcan las operaciones o labores provocarán efectos en el entorno, como ocurre con la venta de áridos a pequeña escala, respecto de lo cual la autoridad sanitaria ha emitido opiniones muy confusas.

Reiteró que, a su juicio, sobre este punto sería oportuno saber la opinión del organismo que deberá emitir los certificados de calificación de actividad inofensiva, de forma tal de conocer la manera en que operará.

En su momento, **la señora Jeannette Tapia,** en cuanto a lo anterior, resaltó que lo que se viene proponiendo es lo mismo que contempla el artículo 4° de la ley N° 20.563, sobre regularización de construcciones destinadas a microempresas, destacando que en la aplicación de dicha normativa no hubo ningún problema con la SEREMI de Salud, encargada de ver este tema.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 7°, fue aprobado, en los mismos términos, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela, Tuma y Walker, don Ignacio.

Artículo 8°

Preceptúa lo siguiente:

"**Artículo 8°.-** La Dirección de Obras Municipales, dentro de los ciento ochenta días corridos 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 la presente ley y, con el sólo mérito de los documentos a que se refiere el número 5) del mismo artículo, 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.".

El Honorable Senador señor Montes manifestó su preocupación por la capacidad económica de los microempresarios, en términos de solventar el pago de los derechos municipales.

La señora Jeannette Tapia reiteró que lo que se pretende es regularizar la construcción y, en ese sentido, el artículo 130 de la LGUC establece que el cálculo de dichos derechos se realiza en base al presupuesto de la edificación.

El Honorable Senador señor Montes añadió que, a su juicio, debiese excepcionarse del pago a las juntas de vecinos.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 8°, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con una adecuación de referencia y otras formales y, atendidos los criterios ya adoptados, contemplando el respectivo cómputo del plazo en días hábiles.

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

Artículo 9°

Dispone lo siguiente:

"**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 o SERVIU podrán, en el plazo de dos años contados 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, de 2010, del Ministerio del Interior;

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

5) Cumplir con los requisitos establecidos en los numerales 1° al 4° del artículo 1° de esta Ley; y

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. “.

La señora Ministra sostuvo que esta norma tiene como objetivo beneficiar exclusivamente a quienes les fueron asignadas las viviendas, en virtud de su calidad de damnificados, por lo que la regularización especial no alcanzará a los casos en que dichos inmuebles hubieren sido objeto de transferencias posteriores.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, preguntó al Ejecutivo si todos los favorecidos con este tipo de viviendas se encontraban en las listas a las que alude el numeral 4) y si a estas propiedades les son aplicables los requisitos de los numerales 3) y 4)

del artículo 1°. **La señora Ministra** contestó afirmativamente a ambas interrogantes.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 9°, fue aprobado, con enmiendas formales, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio.

Artículo 10

Prescribe lo siguiente:

"**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 el que conste el respectivo código de aprobación. Deberá agregarse, además, un croquis de ubicación a escala 1:500.

La Dirección de Obras Municipales, dentro de los treinta días corridos 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 1) del artículo 1° de esta ley y, con el sólo mérito de los documentos a que se refiere el presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

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

El Honorable Senador señor Montes estuvo de acuerdo con el inciso segundo del precepto, en el sentido de limitar la responsabilidad de las direcciones de obras municipales, y consultó si, consecuentemente, la carga -y respectiva sanción- por el incumplimiento de las normas urbanísticas en definitiva recaería en quien presenta la solicitud, es decir, el SERVIU.

La señora Ministra contestó afirmativamente y explicó que estas edificaciones fueron certificadas por el MINVU como “viviendas tipo”, por lo que la responsabilidad debe ser asumida por el SERVIU.

El Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, advirtió que en esta norma debería modificarse el respectivo cómputo del plazo para que sea de días hábiles, tal como anteriormente ha sido acordado, con lo que coincidieron **los Honorables Senadores señores Montes, Ossandón y Tuma.**

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 10, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con enmiendas de adecuación y otras formales, además de contemplar el plazo de que se trata en días hábiles.

Artículo 11

Dispone lo siguiente:

“**Artículo 11.-** El procedimiento previsto en este Título no regularizará las ampliaciones o modificaciones de la vivienda que se efectúen con posterioridad al certificado a que se refiere el artículo 9° N° 5. Para incluirlas, el propietario deberá emplear el procedimiento establecido en el Título I o el dispuesto en el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones u otras leyes especiales.”.

El Honorable Senador señor García sugirió ver la posibilidad de exceptuar del pago de los derechos municipales a las ampliaciones, de la misma forma en que se ha establecido en el artículo 10.

La señora Ministra aclaró que por medio de este procedimiento no se estaría permitiendo la regularización de ampliaciones, ya que los SERVIU no pueden hacerse responsables de ellas por no haber sido parte original de las “viviendas tipo”; sin embargo, expresó que podrían acceder a los procedimientos de los artículos 1° y 3°, según corresponda.

La señora Jeannette Tapia hizo la salvedad en cuanto a que sería apropiado reemplazar la frase “se efectúen” por “se hubieren efectuado”, con lo que estuvieron de acuerdo **los Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio.**

Cabe señalar que, en otro orden de materias, **el Honorable Senador señor Montes** solicitó a las representantes del MINVU considerar la inclusión de una norma que permita a esa Secretaría de Estado sanear los títulos de dominio de una gran cantidad de “viviendas SERVIU” que persisten con problemas desde su construcción, planteamiento que fue apoyado por **los Honorables Senadores señores Ossandón y Walker, don Ignacio.**

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 11, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con una adecuación de referencia y otras de carácter formal.

TÍTULO IV
Disposiciones Generales

Artículo 12

Dispone lo siguiente:

"**Artículo 12.-** Los Directores de Obras Municipales estarán sujetos a las responsabilidades establecidas 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°, a lo establecido en el numeral 1) del artículo 9°, y al hecho de que se haya acompañado la documentación exigida por los artículos 2°, 6° y 10, si correspondiere, así como también respecto de los plazos establecidos para su pronunciamiento.".

El Honorable Senador señor Montes apoyó el precepto e indicó que en una ley de regularización anterior no se limitó la responsabilidad de los directores de obras, por lo que, en la práctica, no fue operativa.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 12, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con una enmienda de adecuación y otras de carácter formal.

Artículo 13

Prescribe lo siguiente:

"**Artículo 13.-** A los profesionales que certifiquen el cumplimiento de las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores establecidas en esta ley, les serán aplicables las responsabilidades contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.".

La señora Jeannette Tapia manifestó que el Gobierno considera apropiado agregar en la norma que los profesionales responderán por la veracidad de sus informes, a efectos de recoger una de las observaciones planteadas por los directores de obras municipales.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 13, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con la enmienda precedentemente propuesta y otras meramente formales.

Artículo 14

Dispone lo siguiente:

"**Artículo 14.-** En los casos que las edificaciones que se acojan a los beneficios de esta ley pertenezcan a una copropiedad, se deberán adjuntar los acuerdos respectivos de la Asamblea de Copropietarios, en conformidad a lo dispuesto en la ley N° 19.537.".

El Honorable Senador señor Montes manifestó su aprensión en cuanto a la aparente amplitud del precepto y que podría llegar a interpretarse que permite la regularización de todo tipo de edificaciones ejecutadas en copropiedades; a mayor abundamiento, agregó que, habitualmente, las ampliaciones se construyen en bienes comunes.

La señora Jeannette Tapia indicó que esta disposición no exceptúa a las viviendas ubicadas en copropiedades de los requisitos establecidos en cada uno de los respectivos artículos de este proyecto de ley, sino que más bien clarifica el deber adicional de contar con las actas de acuerdos correspondientes.

La señora Ministra concordó en la pertinencia de considerar una frase que deje de manifiesto los planteamientos recién consignados, con lo que coincidieron **los Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio,** para lo cual oportunamente se reabrirá el debate.

Puesto en votación el artículo 14, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con una enmienda meramente formal.

Posteriormente, se reabrió el debate y la Secretaria de Estado propuso la siguiente redacción para este precepto, a fin de acoger la inquietud previamente descrita:

"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.".

Sometida a votación esta nueva redacción, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión,

Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Walker, don Ignacio.

Artículo 15

Preceptúa lo siguiente:

"**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 otros que estén establecidos 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, de 1997, del Ministerio del Interior, 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.".

La señora Ministra explicó que se ha considerado imprescindible introducir esta norma con el objeto de que el MINVU cuente con las atribuciones necesarias para efectuar desembolsos de dinero en pos de conseguir un mejoramiento de la calidad de las viviendas, de manera tal que éstas cumplan con las exigencias mínimas de estabilidad, habitabilidad y seguridad, evitando, a su vez, los cuestionamientos de la Contraloría General de República en el marco del Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

El Honorable Senador señor García agradeció la medida adoptada por el Ministerio.

Cerrado el debate, y puesto en votación el artículo 15, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con enmiendas de carácter formal.

Artículo 16

Prescribe lo siguiente:

Artículo 16.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones contenidas en la presente ley, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.".

Puesto en votación el artículo 16, fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Tuma y Walker, don Ignacio, con modificaciones meramente formales.

- - -

Seguidamente, el Honorable Senador señor Walker, don Ignacio, recordó que en sesiones anteriores se ha planteado la conveniencia de exigir la capacitación en materias urbanísticas para algún miembro de la familia beneficiaria.

Sobre el particular, **la señora Ministra** propuso que sea el mismo Ministerio el que desarrolle un curso con modalidad “on-line”, al que deban adscribir las personas beneficiarias de la regularización de sus viviendas, para lo cual se elegirían los temas más relevantes del área.

El Honorable Senador señor Montes concordó con la Secretaria de Estado, sin embargo, sostuvo que, a su juicio, las comunas de mayor envergadura debieran hacerse cargo de la formación de sus vecinos, de manera tal de informar y enseñar ciertas reglas básicas que están obligados a cumplir a la hora de edificar.

- - -

Con posterioridad, se reabrió el debate y la señora Ministra, a propósito de lo recién consignado, propuso que su Cartera, además de impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones contenidas en la presente ley, realice las capacitaciones que procedan.

Sometida a votación tal propuesta, fue aprobada unánimemente, con los votos de los Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Walker, don Ignacio, ajustándose la redacción del artículo 16 de forma de contemplar lo señalado.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponer la aprobación en general del proyecto de ley en informe, en los siguientes términos:

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 m^2;

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, y

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: a) 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. b) 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. c) 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, 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 m², 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, de 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, 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 m^2, tratándose de las microempresas inofensivas, o inferior o igual a 400 m^2, 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, y

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 m^2. 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 m^2 y aquellas destinadas a equipamiento social de hasta 400 m^2, 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 a 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, de 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, y

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 artículo 9°, N° 6) 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, 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 acuerdo a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Artículo 16.- Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponderá, 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.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 14 y 21 de julio; 1, 8, 15 y 29 de septiembre, y 6, 13 y 20 de octubre de 2015, con asistencia de los Honorables Senadores señores Ignacio Walker Prieto (Presidente), Carlos Montes Cisternas (Presidente Accidental), Manuel José Ossandón Irarrázabal, Víctor Pérez Varela y Eugenio Tuma Zedán.

Sala de la Comisión, a 27 de octubre de 2015.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, sobre regularización de viviendas de autoconstrucción, otras viviendas y edificaciones destinadas a microempresas o equipamiento social. (BOLETINES N°s 9.939-14 y 10.076-14, refundidos).

I. **OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** 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.

II. **ACUERDOS:** aprobado en general y en particular.

III. **ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de 16 artículos, contenidos en cuatro Títulos.

IV. **NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** 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.

V. **URGENCIA:** no tiene.

VI. **ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Mociones de los Honorables Senadores señores García, Letelier, Montes, Ossandón y Pérez Varela (Boletín N° 9.939-14), y del Honorable Senador señor Tuma (Boletín N° 10.076-14), refundidas.

VII. **TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.

VIII. **INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** Boletín N° 9.939-14: 18 de marzo de 2015, y Boletín N° 10.076-14: 2 de junio de 2015.

IX. **TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general y en particular.

X. **LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:**

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, del Ministerio del Interior, de 2006, 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, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.

Valparaíso, 27 de octubre de 2015.

Jorge Jenschke Smith

Secretario de la Comisión

- - -