

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA NORMAS DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 458, DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, RELATIVAS A LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

BOLETÍN N° 3418-14.

Honorable Cámara:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano informa el proyecto de ley singularizado en el epígrafe, iniciado en un mensaje, en primer trámite constitucional y reglamentario.

Durante el estudio del proyecto, la Comisión contó con la asistencia del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Ravinet; de la asesora ministerial señora Jeannette Tapia; del Jefe de la División de Desarrollo Urbano de dicha Secretaría de Estado, señor Luis Eduardo Bresciani; del Jefe de la División Técnica, Estudios y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Héctor López; del Director del Servicio Nacional del Consumidor, señor Alberto Undurraga; del Presidente, del Primer Vicepresidente y del Fiscal de la Cámara Chilena de la Construcción, señores Fernando Echeverría, José Molina y Augusto Bruna, respectivamente, y del abogado de dicha entidad señor Cristóbal Prado; del Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, señor Vicente Domínguez; del Presidente del Colegio de Arquitectos, señor José Ramón Ugarte; del Secretario Ejecutivo de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Jaime Belmar; de los Directores de Obras Municipales de La Florida, señora Mariela Vaccaro; de Ñuñoa, señor Carlos Frías, y de San Felipe, señor Claudio Díaz.

I. CONSTANCIAS PREVIAS.

En cumplimiento de las disposiciones reglamentarias, se hace constar lo siguiente:

1. Que el articulado del proyecto no es propio de una ley que tenga rango orgánico constitucional o que deba aprobarse con quórum calificado, y que no es de la competencia de la Comisión de Hacienda.
2. Que el proyecto fue aprobado en general y en particular por la unanimidad de los Diputados presentes.
3. Que hubo indicaciones rechazadas.

II. ANTECEDENTES.

1) Normativa vigente.

En el Diario Oficial de 16 de septiembre de 1996, se publicó la ley N° 19.472, que modifica el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, con objeto de establecer un conjunto de normas destinadas a garantizar la calidad de la construcción y a agilizar el otorgamiento de los permisos de urbanización y construcción por parte de las direcciones de obras municipales.

Este texto legal, conocido como “ley de la calidad de la construcción”, se inició en una moción de la Diputada señora Caraball, doña Eliana, y de los ex Diputados señores Cardemil, don Gustavo; Dupré, don Carlos; Gajardo, don Rubén; Hamuy, don Mario; Leblanc, don Luis; Palma, don Andrés, y Yungue, don Guillermo, que tuvo por finalidad establecer normas tendentes a mejorar la calidad de las viviendas y a corregir las anomalías detectadas en el rubro de la construcción.

Las principales reformas introducidas por el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

1. Se define con precisión a los responsables frente a eventuales daños o perjuicios ocasionados por fallas o defectos en una construcción. El propietario primer vendedor es el responsable ante el comprador, aunque el origen del defecto se encuentre en errores de diseño, en una construcción defectuosa o en materiales de mala calidad, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de los fabricantes, profesionales proyectistas y de los constructores que han intervenido en ella¹.

2. Se consagra la responsabilidad solidaria de las personas jurídicas con el profesional competente que actúa por ellas como proyectista o constructor y se previene que, en caso de disolución de aquéllas, se hará efectiva su responsabilidad respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

3. Si bien no innova en relación con el plazo de prescripción de cinco años para perseguir dichas responsabilidades, se establecen procedimientos judiciales más expeditos para hacer efectivas las acciones correspondientes, cuales son la aplicación de las reglas del juicio sumario y la posibilidad de someter las causas a la resolución de un arbitro de derecho, designado por la justicia ordinaria.

4. Se faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para disponer de mecanismos que aseguren la calidad de la construcción respecto de las viviendas que cuenten con financiamiento estatal. En estos se faculta también a los

¹ El artículo 18 de la ley General de Urbanismo y Construcciones dispone: “El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.

Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.

Las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor respecto de los señalados daños y perjuicios.

El propietario primer vendedor estará obligado a incluir en la escritura pública de compraventa, una nómina que contenga la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo al presente artículo.

Tratándose de personas jurídicas deberá individualizarse a sus representantes legales. Las condiciones ofrecidas en la publicidad se entenderán incorporadas al contrato de compraventa. Los planos y las especificaciones técnicas, definitivos, como asimismo el Libro de Obras a que se refiere el artículo 143, se mantendrán en un archivo en la Dirección de Obras Municipales a disposición de los interesados.

La responsabilidad civil a que se refiere este artículo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.”

Servicios de Vivienda y Urbanización para hacerse parte en los juicios relativos a estas viviendas, cuando sean afectadas por defectos en la construcción.

5. Se contempla la posibilidad de que los particulares puedan contratar revisores independientes, cuya función consiste en verificar que los anteproyectos, los proyectos y las obras, con excepción del cálculo de estructuras, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tal efecto. En estos casos, se reducirán los plazos de otorgamiento de los permisos de construcción y de las recepciones de obras, así como también el costo de los derechos de construcción correspondientes.

6. Se incrementa significativamente el monto de las multas que serán aplicadas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial, en tanto que la facultad de reclamar ante el juez de policía local se amplía a cualquier persona, además del propio municipio y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

En relación con la normativa citada con precedencia, debe traerse a colación la ley N° 19.748, publicada en el Diario Oficial de 23 de agosto de 2001, que introduce modificaciones en la señalada ley General de Urbanismo y Construcciones, con objeto de establecer la obligatoriedad de revisar el proyecto de cálculo estructural.

Esta iniciativa legal, que se inició en una moción de la Diputada señora Caraball, doña Eliana, y de los Diputados señores Encina, don Francisco; García, don René Manuel; Hales, don Patricio; Jiménez, don Jaime; Letelier, don Felipe; Montes, don Carlos, y Tuma, don Eugenio, y de los ex Diputados señores Pareto, don Luis, y Urrutia, don Salvador, tuvo por objeto establecer la consagración legal del principio de la revisión obligatoria de los proyectos de cálculo estructural, habida consideración de la indiscutible incidencia de los eventos sísmicos en el mejoramiento de la calidad de la construcción en Chile, del modo que se indica seguidamente:

1. Se hace obligatoria la contratación de la revisión del proyecto de cálculo estructural respecto de propietarios que soliciten un permiso o la aprobación de un proyecto y la recepción definitiva de una obra. La revisión será efectuada por un tercero independiente del profesional u oficina que haya realizado el proyecto sometido a revisión.

2. Mediante una norma transitoria, se otorga un plazo de noventa días al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que modifique la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de regular las materias señaladas con precedencia, para cuyo objeto debe recabar la opinión de universidades y agrupaciones profesionales de prestigio en materia de cálculo estructural.

2) Del mensaje.

En el mensaje se sostiene que la aplicación de la normativa sobre calidad de la construcción durante siete años, ha permitido establecer la existencia de un conjunto de factores que impiden que las medidas adoptadas por la ley N° 19.472 en comento sean realmente efectivas, por lo que resulta indispensable efectuar diversos ajustes que permitan perfeccionar sus disposiciones para facilitar su comprensión y debida aplicación, principalmente en relación con las siguientes materias:

a) Duplicidad de control. Se producen dobles revisiones que hacen más burocrático el otorgamiento de los permisos de construcción, al no

haberse establecido con claridad el ámbito de competencia propio de los directores de obras y de los revisores independientes. Por ello, es preciso establecer una clara separación entre las funciones de ambos.

b) Necesidad de diferenciar los plazos de prescripción. No parece adecuado mantener un plazo único de prescripción para perseguir las responsabilidades correspondientes cualesquiera sean las fallas o defectos derivados de la construcción. Por el contrario, es necesario establecer plazos de responsabilidad diferenciados conforme a criterios objetivos derivados de la duración de los diversos elementos incorporados en una construcción.

c) Responsabilidad del propietario primer vendedor. Si bien de la sola lectura del precepto contenido en el artículo 18², aparece como lógica la falta de responsabilidad del propietario primer vendedor por los defectos o fallas que se presenten con ocasión de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble, se estima prudente expresarlo en la ley y no dejarlo entregado a la ponderación del juez sobre la base de la aplicación de los principios generales del derecho.

III. IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

Mediante este proyecto se pretende perfeccionar las normas introducidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones por la ley N° 19.472, sobre calidad de la construcción, con objeto de facilitar su comprensión y aplicación; de establecer plazos diferenciados de prescripción, de acuerdo con el tipo de falla o defecto de la construcción y la duración prevista de los insumos utilizados, y de establecer diferentes competencias y responsabilidades de los directores de obras municipales y de los revisores independientes.

Para materializar la idea matriz se propone efectuar modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que guardan relación con las siguientes materias:

a) Se limita la responsabilidad del propietario primer vendedor, de modo que no le sean imputables los defectos o fallas que se presenten con ocasión de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha señalada en la escritura de compraventa del inmueble.

b) Se precisa que las causas a que dieron lugar las acciones para hacer efectiva la responsabilidad del propietario primer vendedor son de competencia de los jueces de letras correspondientes.

c) Se establecen diferentes plazos de prescripción de acuerdo con el tipo de falla o defecto de construcción y la duración prevista de los insumos utilizados.

d) Se acotan los daños que dan derecho a la acción indemnizatoria y se clasifican en categorías relativas a fallas o defectos en la estructura soportante; desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones; desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones, y a los casos no incorporados expresamente en las clasificaciones anteriores o que no resulten asimilables o equivalentes a éstas.

e) Se delimita el ámbito de competencia de los directores de obras municipales y de los revisores independientes, de modo tal que a los primeros

² Ver cita N° 1.

sólo les corresponde revisar los aspectos urbanísticos del proyecto, mientras que a los segundos únicamente les compete revisar los aspectos que se refieren a la arquitectura. Además, se establece expresamente la responsabilidad de los revisores independientes respecto del contenido de los informes que emiten.

f) Se elimina la obligación de contratar a un revisor independiente en el caso de los permisos de construcción o la recepción definitiva de obras que se refieran a edificios de uso público, con lo cual se suprime la doble revisión.

g) Se deroga la norma contenida en el artículo 144³ que faculta a la Dirección de Obras para que, dentro del plazo de dos años contado desde la recepción de la obra, pueda verificar que ésta se ejecutó conforme al proyecto.

h) Se dispone que las multas impuestas en el caso de que las infracciones a las disposiciones de la ley General, de la Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial afecten parcialmente a la obra, serán proporcionales a la parte respectiva, la cual será valorizada por las direcciones de obras municipales.

IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN.

a) Opiniones recibidas.

El Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Ravinet, señaló que, en el marco de las modificaciones que se pretenden introducir en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha presentado este proyecto de ley que pretende perfeccionar las normas relativas a la calidad de la construcción, incorporadas en dicho texto legal por la ley N° 19.472, que constituyó un primer esfuerzo para otorgar una mayor protección a los compradores de viviendas que presentan fallas de construcción.

Entre las deficiencias de dicha ley, que pretende corregir el proyecto en comento, mencionó el hecho de que se haya establecido un plazo único de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades en lo que respecta a los defectos de construcción, cualquiera sea la falla, lo cual no ha permitido garantizar suficientemente la protección a los adquirentes de viviendas con daños estructurales.

Por otra parte, se refirió a la duplicidad de control por parte de las direcciones de obras municipales y de los revisores independientes, que ha burocratizado el otorgamiento de permisos de construcción y las recepciones de obras. En efecto, debido a que los directores de obras municipales deben responder civil y penalmente por los errores que cometen en el ejercicio de sus cargos, han asumido la labor de verificar el trabajo de los revisores independientes, con lo cual no se ha conseguido el propósito que se tuvo en consideración en el momento de dictar dicha normativa.

³ El inciso segundo del artículo 144 de la ley General de Urbanismo y Construcciones dispone: “En los casos que la obra haya sido informada favorablemente por el revisor independiente o por el arquitecto proyectista, conforme al artículo 116 Bis B), el Director de Obras Municipales, sin perjuicio de las verificaciones que debe efectuar de aquellos aspectos que le competen conforme al mismo artículo, y con el mérito de dicho informe que declare que la obra ha sido ejecutada conforme al proyecto aprobado, recepcionará la obra, junto con verificar que se acompañen los certificados relativos a la recepción que fije la Ordenanza General. Asimismo, la Dirección de Obras Municipales podrá, dentro del plazo de dos años contado desde dicha recepción, verificar que la ejecución del proyecto se ha efectuado fielmente a éste.”

El Primer Vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción, señor José Molina, destacó el hecho de que se establezca, como una forma de evitar problemas de interpretación judicial, que el propietario primer vendedor no será responsable cuando los defectos o fallas de la construcción provengan de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del inmueble, siempre que acredite estas circunstancias. Asimismo, en atención a que el proyecto hace obligatoria la entrega de un manual de uso o mantención de la vivienda, opinó que debería establecerse que el propietario primer vendedor no será responsable del uso inadecuado o de la falta de mantenimiento del inmueble.

Por otra parte, valoró que se hayan propuesto diferentes plazos de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18 de la ley General de Urbanismo y Construcciones⁴, según el tipo de falla o defecto y la duración de los insumos utilizados.

Asimismo, celebró que se delimite claramente la responsabilidad exclusiva de los revisores independientes respecto del contenido de sus informes, con lo que se evitará que el Director de Obras Municipales vuelva a revisar lo informado por el revisor, agilizando, de esta forma, el otorgamiento de los permisos de edificación y la recepción de las obras.

Además, le pareció conveniente la supresión de la doble revisión obligatoria de los edificios de uso público, así como también la eliminación de la facultad del Director de Obras para verificar que la construcción se ha ejecutado fielmente al proyecto, cuando éste cuente con el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista.

El Fiscal de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Augusto Bruna, sostuvo que la ley N° 19.472 ha contribuido significativamente al mejoramiento de la calidad de la construcción, debido a que, como consecuencia de su dictación, las empresas han actuado con más responsabilidad y cautela en materia de construcción, han enfrentado con más seriedad y eficacia las reclamaciones del público y mejorado ostensiblemente la atención a este último. Por otra parte, en relación con la delimitación de responsabilidades de los revisores independientes propuesta en el proyecto, hizo presente la inconveniencia de eliminar la obligación de estos profesionales en lo concerniente a la verificación de que los anteproyectos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias.

El Presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, señor Vicente Domínguez, señaló que el cuerpo legal en comento ha constituido un elemento trascendental en lo que respecta a la calidad de la construcción y ha logrado cautelar positivamente los intereses de la demanda, a través del cumplimiento, por parte de los inmobiliarios, de un mayor nivel de exigencias y compromisos en relación con los productos que ofrecen.

Por otra parte, valoró el hecho de que se delimiten los alcances de la responsabilidad del propietario primer vendedor, toda vez que muchos de los problemas que aquejan a las viviendas se producen como consecuencia de la intervención del dueño en lo que respecta a ampliaciones, adecuaciones, transformaciones, etc., sin adoptar las providencias técnicas necesarias, o bien como resultado de una mantención inadecuada de las instalaciones y de la propiedad misma.

Asimismo, acotó que la diferenciación de los plazos de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se

⁴ Ver cita N° 1.

refiere el citado artículo 18⁵, que se propone en función de la esperada durabilidad de cada componente de la construcción, es acertada, aun cuando es probable que la casuística supere las enumeraciones que se han propuesto⁶.

Además, manifestó su preocupación por cuanto no se contempla una norma de responsabilidad cuando los daños o defectos de una construcción provengan de terremotos o calamidades severas, que constituyen casos de fuerza mayor, en cuyo evento aún las estructuras más sólidas podrían colapsar, sin que pueda atribuirse por ello responsabilidad a la empresa constructora.

Finalmente, trajo a colación el proyecto de ley que modifica la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores, que incluye una disposición que establece que el mencionado texto tiene rango superior a las demás leyes, cuando se trata de reclamaciones planteadas por consumidores. Ello podría traer como consecuencia que las personas afectadas por problemas de calidad de la construcción utilicen los mecanismos de dicho cuerpo legal y no los que se contemplan en la ley General de Urbanismo y Construcciones, que se pretenden modificar mediante esta iniciativa legal.

El Director del Servicio Nacional del Consumidor, señor Alberto Undurraga, destacó que dentro de las modificaciones de la mencionada ley N° 19.496 que ha impulsado el Servicio a su cargo, se contempla la ampliación del alcance de la misma a través de la incorporación de los contratos de compraventa de viviendas con empresas inmobiliarias, constructoras y con los Servicios de Vivienda y Urbanización. Aclaró, sin embargo, que este texto legal será la norma general aplicable a todos los actos de consumo y supletoria de las leyes especiales relacionadas con la protección de los derechos de los consumidores, como sería el caso de la ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo relativo a la calidad de la construcción.

En cuanto al proyecto en comento, estimó innecesaria la modificación que se propone en el sentido de eximir al propietario primer vendedor de la responsabilidad por defectos o fallas que se produzcan como consecuencia de las adecuaciones, transformaciones y ampliaciones que se realizan con posterioridad a la fecha del contrato de compraventa, ya que eventualmente podría dar origen a abusos en contra del consumidor, toda vez que el demandado podría eximirse de responsabilidad acreditando que las fallas o defectos se produjeron por la intervención de terceros que ejecutaron trabajos en el inmueble.

En lo que respecta a la propuesta de diferenciar los plazos de prescripción, hizo hincapié en que es preciso delimitar adecuadamente los aspectos que están en una u otra categoría, a fin de evitar confusiones posteriores, así como también analizar la conveniencia de que los plazos se cuenten a partir de la fecha de la escrituración de la compraventa o de la inscripción respectiva en el Conservador de Bienes Raíces.

El Presidente del Colegio de Arquitectos, señor José Ramón Ugarte, destacó la importancia que ha tenido la dictación de la ley N° 19.472, en lo que respecta a la determinación de la responsabilidad del propietario primer vendedor por las fallas o defectos en la construcción y a la creación de la institución de los revisores independientes.

⁵ Ver cita N° 1.

⁶ En efecto, precisó que en el caso de los productos que se incorporan a la vivienda, tales como los calefón, las cocinas, las lavadoras o los lavavajillas, la garantía de los fabricantes es muy inferior al plazo de cinco años, de modo que no sería conveniente aplicar este último, sino el plazo de garantía establecido en la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.

Sin embargo, fue partidario de especificar que los trabajos de adecuación, ampliación o transformación deben ser efectuados por el adquirente de la propiedad con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del inmueble, de modo que el propietario primer vendedor no pueda eximirse de responsabilidad si es él mismo quien efectúa los mencionados trabajos en la oportunidad indicada.

Por otra parte, estimó que no es apropiada la delimitación de responsabilidades que se propone para los directores de obras municipales y los revisores independientes, en virtud de la cual los primeros deberán examinar exclusivamente los aspectos urbanísticos de las obras, mientras que los segundos deberán pronunciarse respecto de las condiciones arquitectónicas. Para agilizar la tramitación de los permisos, debería acotarse la responsabilidad del Director de Obras a materias específicas, sin que ello implique disminuir la esfera de acción de los revisores independientes, debido a la gran utilidad de esta última institución.

El Director de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso, señor Juan Luis Moraga⁷, opinó que el plazo de prescripción debería ser de cinco años y no de tres, como se propone en el proyecto, en el caso de desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones, tales como cubiertas, hojalatería, cielos, pisos, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos interiores de zonas húmedas, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos.

Por otra parte, no estuvo de acuerdo en disminuir a un año el plazo de prescripción en el caso de desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones, tales como revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería y grifería, toda vez que la duración de estos elementos depende de su calidad.

La Presidenta de la Asociación Nacional de Revisores Independientes, señora Verónica Amaral, compartió el planteamiento general en el sentido de que es necesario y oportuno perfeccionar la institucionalidad de los revisores independientes, con objeto de precisar sus responsabilidades respecto de las competencias de los directores de obras.

Sin embargo, en lo tocante a la eliminación de la doble revisión a que están sometidos los edificios de uso público, manifestó que si bien la obligatoriedad de la revisión por parte de los revisores independientes, que actualmente se consagra para este caso, es fuente de conflicto y de demoras innecesarias con los directores de obras, la solución del problema estriba en establecer un sistema de libre elección para el interesado, a fin de que éste pueda optar entre someterse a la revisión por parte de los revisores independientes o de la Dirección de Obras Municipales. Para ello, es menester disponer que el informe favorable que emite el revisor, una vez que ha cumplido su tarea de verificar que el anteproyecto, el proyecto o la obra cumplen con las normas legales y reglamentarias que les son aplicables, tendrá validez dentro de nuestro sistema jurídico.

Además, no fue partidaria de restringir la competencia de los revisores independientes en materia de anteproyectos o de revisión de las normas urbanísticas, por cuanto estas últimas constituyen una unidad indivisible para el interesado y para la coherencia integral del examen de legalidad, de modo que, a su juicio, debería mantenerse la doble revisión en el caso de los anteproyectos.

Finalmente, destacó la importancia de eliminar la doble revisión que se produce como consecuencia de la facultad que tiene el Director de Obras para

⁷ Las observaciones del señor Moraga se encuentran contenidas en una comunicación que le dirigiera al Decano de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Valparaíso, señor Jaime Farías, con fecha 1 de mayo de 2004, en respuesta a la petición que le formulara esta Comisión al mencionado Decano.

denegar el permiso si se percatare de que un proyecto, que cuenta con el informe favorable del revisor independiente o del arquitecto proyectista, no cumple con las disposiciones legales y reglamentarias. En efecto, sostuvo que esta facultad vulnera la norma que dispone que, en caso de que exista un anteproyecto aprobado y el proyecto se ajuste íntegramente a este último, de acuerdo con el informe favorable del revisor, la Dirección de Obras debería abstenerse de revisar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias.

El Secretario Ejecutivo de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Jaime Belmar, señaló que el establecimiento de plazos diferenciados de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18⁸ constituye un avance, aunque hizo presente que las acciones para perseguir la responsabilidad en caso de defectos estructurales de las viviendas deberían ser imprescriptibles.

Esta opinión fue compartida por el Director de Obras de la Municipalidad de Ñuñoa, señor Carlos Frías, quien estimó que los plazos de prescripción que se proponen son muy exigüos y pueden traer como consecuencia una disminución de la calidad de los materiales que se utilizan en la construcción. Por otra parte, sostuvo que los anteproyectos deben ser revisados por las direcciones de obras, a las que corresponde verificar el cumplimiento de las normas del plan regulador y la relación urbana del edificio con su entorno, por lo cual valoró que en este proyecto se prescindiera de los revisores independientes en esta materia.

Por su parte, la Directora de Obras Municipales de La Florida, señora Mariela Vaccaro, expresó que las modificaciones que se introducen en la ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante esta iniciativa legal, contribuirán a simplificar la labor de los directores de obras, por cuanto éstos sólo tendrán que revisar las condiciones urbanísticas y las responsabilidades no recaerán exclusivamente en ellos, sino que también los revisores independientes deberán asumir las que les correspondan en razón de los aspectos que deben revisar.

En otro orden de ideas, hizo presente la conveniencia de establecer plazos diferenciados para efectuar la revisión, de acuerdo con la envergadura de los proyectos, toda vez que actualmente una construcción de ciento sesenta mil metros cuadrados debe cumplir con el mismo plazo de revisión contemplado para una vivienda de cien metros cuadrados.

b) Discusión en general.

Hubo consenso acerca de la necesidad de legislar en esta materia con la finalidad de corregir los problemas detectados en la aplicación de las normas sobre calidad de la construcción, sin perjuicio de lo cual en el curso del debate se formularon diversas observaciones respecto de las materias que se detallan a continuación.

En relación con la propuesta de liberar de responsabilidad al propietario primer vendedor en caso de que las fallas o defectos de construcción sean ocasionados por trabajos de adecuación, ampliación y transformación del inmueble efectuados con posterioridad a la fecha del contrato de compraventa, el Diputado señor Hales señaló que frecuentemente dichos defectos o fallas se manifiestan en forma evidente luego de que sus propietarios efectúan modificaciones o alteraciones, sobre todo en las viviendas de sectores de menores ingresos, en las cuales es indispensable efectuar adecuaciones con posterioridad a la compraventa.

La Diputada señora Pérez, doña Lily, manifestó su preocupación en torno a este tema, toda vez que comúnmente se responsabiliza a

⁸ Ver cita N° 1.

los usuarios por los problemas de calidad de construcción de las viviendas que habitan, quienes en definitiva se encuentran en una situación de indefensión. Sobre el particular, trajo a colación el caso de las viviendas construidas en Puente Alto por la empresa Copeva, la cual intentó liberarse de toda responsabilidad por los daños que sufrieron dichas viviendas sobre la base de argumentar que había mucha humedad interior en ellas, lo cual era atribuible a los habitantes de las mismas.

La Diputada señora Caraball sostuvo que en muchas ocasiones las personas afectadas por problemas en la calidad de sus viviendas no acuden a los tribunales de justicia por diversas razones, tales como el desconocimiento de sus derechos, el hecho de que no sea habido el propietario primer vendedor, la falta de confianza respecto de que los gastos en que incurrirán con motivo del juicio serán recompensados a través de una mejoría real de las condiciones del bien que han adquirido, etc. Además, hizo presente las dificultades que surgen cuando no es habido el representante legal de la empresa constructora que se ha disuelto y que derivan en un menor interés para perseverar en un juicio.

En relación con los plazos de prescripción de las acciones, el Diputado señor Longueira fue partidario de establecer plazos diferenciados de acuerdo con el tipo de daño o desperfecto que sufra la construcción, como asimismo, de exigir que en las escrituras de compraventa de inmuebles se transcriba el precepto contenido en el artículo 18⁹, con objeto de que las partes contratantes tengan claridad respecto de la responsabilidad que compete al propietario primer vendedor por los defectos de construcción y de los plazos dentro de los cuales el comprador puede exigir que se haga efectiva, planteamiento que fue compartido por la Diputada señora Pérez y el Diputado señor Espinoza.

En este mismo orden de ideas, el Diputado señor Pérez, don Víctor, advirtió que es necesario encontrar un mecanismo que resguarde los intereses de los usuarios, toda vez que se producirán injusticias tanto si se establece que el plazo de prescripción deberá contarse desde la recepción definitiva de la obra como si se fija la fecha de la escritura de compraventa para el inicio del cómputo del mismo, opinión que fue compartida por el Diputado señor Salas.

Por otra parte, el Diputado señor Tapia señaló que deberían delimitarse claramente las responsabilidades de los revisores independientes y de los directores de obras y determinarse qué aspectos de las funciones de éstos últimos pueden ser agilizados para desburocratizar el sistema.

Como consecuencia del debate, hubo acuerdo sobre la necesidad de perfeccionar la normativa vigente en materia de calidad de la construcción, sin perjuicio de complementar las normas propuestas en el mensaje con las opiniones y los comentarios recibidos durante la discusión en general.

La idea de legislar fue aprobada por asentimiento unánime.

c) Discusión en particular.

El mensaje consta de un artículo único que introduce modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante seis numerales, cuyo contenido se detalla seguidamente.

Se hace presente que, como consecuencia del debate habido en la discusión en general, el Ejecutivo formuló indicaciones con fecha 16 de marzo de 2004, que se refieren a las materias que se señalan en los numerales que se indican a continuación.

⁹ Ver nota N° 1.

Artículo único

Consta de seis numerales, a través de los cuales se introducen las modificaciones, que a continuación se señalan, en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

Número 1, nuevo

Propone agregar una frase final en el artículo 17, a fin de establecer que los profesionales que intervengan en las actuaciones reguladas por la ley General de Urbanismo y Construcciones serán responsables civil y criminalmente.

Se deja constancia de que durante el debate se propuso primeramente incorporar en el artículo 22 una norma, como la señalada en el epígrafe, que consagra la responsabilidad de los profesionales del ámbito de la construcción. No obstante, por las razones que se señalarán seguidamente, se consideró más conveniente incluirla en el artículo 17.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del Ejecutivo, para agregar, en el artículo 22, el siguiente inciso segundo, nuevo:

“La responsabilidad a que se refiere el inciso anterior se hará extensiva a los profesionales que intervengan en las actuaciones reguladas por la presente ley.”

Esta propuesta se fundamenta en la necesidad de incorporar una norma que contemple la responsabilidad de los profesionales del sector privado por las actuaciones derivadas de la ley General de Urbanismo y Construcciones, tal como acontece con los funcionarios del sector público, en armonía con la delimitación de competencias que se ha propuesto en el proyecto.

Particularmente, el Diputado Pérez, don Aníbal, opinó que es conveniente mencionar expresamente a los profesionales que serán responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que cometan en la intervención o participación que asuman en los proyectos, toda vez que, de acuerdo con lo que se propone, sobre ellos recaerá no sólo la responsabilidad civil, sino también la penal.

Sin embargo, durante el debate se hizo presente que el artículo 22¹⁰ no sólo se refiere a la responsabilidad civil y penal de los funcionarios públicos sino que incluye también la administrativa, que sólo compete a éstos últimos. En razón de lo anterior, no hubo acuerdo para aprobar esta indicación.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

2. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Pérez, don Aníbal, y Tapia, para reemplazar, en el inciso primero del artículo 17, el punto final (.) por una coma (,) y para agregar, a continuación, la siguiente frase: *“quienes serán civil y penalmente responsables por las actuaciones en que intervengan en el ámbito de sus respectivas competencias.”*

El propósito perseguido por esta indicación es incorporar la norma propuesta por el Ejecutivo en el artículo 17, que se refiere a los profesionales que se encuentran legalmente habilitados para intervenir en las construcciones, por estimarse más adecuada dicha ubicación y con objeto de dejar claramente

¹⁰ El artículo 22 de la mencionada ley establece: “Los funcionarios fiscales y municipales serán civil, criminal y administrativamente responsables de los actos, resoluciones u omisiones ilegales que cometan en la aplicación de esta Ley.”

establecido que sólo se refiere a la responsabilidad civil y penal de estos profesionales por las actuaciones en que intervengan con motivo de la aplicación de la ley General.

Fue aprobada por unanimidad.

Número 1, que pasa a ser 2

Consta de tres letras, mediante las cuales se propone efectuar en el artículo 18 las modificaciones que se indican en las letras a), b) y c) de este numeral.

El artículo 18¹¹ establece una cadena de responsabilidades de los agentes que intervienen en una construcción, que se origina como consecuencia de la necesidad de asegurar que todos los que participen en ella comprometan su interés en la buena calidad de la obra. En efecto, el propietario primer vendedor, sea éste un promotor inmobiliario o un organismo público, es el primer responsable de los daños o perjuicios ocasionados por defectos en la construcción. No obstante, tendrá derecho a repetir en contra de los proyectistas y los constructores, que sean responsables de las fallas o defectos de construcción. A su vez, el constructor será responsable por las obras ejecutadas por los subcontratistas y por el uso de materiales defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que pueda interponer en contra de los fabricantes y subcontratistas.

Letra a)

Incorpora un inciso segundo, nuevo, con objeto de establecer que los defectos o fallas causados por trabajos de adecuación, ampliación o transformación, efectuados en la propiedad con posterioridad a la fecha de la escritura de compraventa del inmueble, no serán imputables al primer vendedor que acredite estas circunstancias.

Como resultado del debate y de las opiniones recibidas en la discusión en general, hubo consenso en que esta propuesta no define lo que debe entenderse por trabajos de adecuación, ampliación o transformación, lo que podría traer como consecuencia que el propietario primer vendedor utilice esta disposición como subterfugio para eximirse en forma recurrente de la responsabilidad que le compete por los defectos o fallas en las construcciones.

Por tal motivo, la Diputada señora Caraball y los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas y Tapia, presentaron una indicación para eliminar esta letra.

Fue aprobada por unanimidad.

Letra b)

Agrega una oración final en el inciso quinto, con el propósito de establecer una nueva obligación para el propietario primer vendedor, que consiste en entregar al comprador, en el momento de la firma de la escritura de compraventa, un "Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda", el cual deberá ser protocolizado con anterioridad a la firma de la citada escritura.

El Ejecutivo presentó la siguiente indicación sustitutiva:

“b) Agrégase, en el inciso quinto, a continuación del punto final, el siguiente párrafo, nuevo:

¹¹ Ver nota N° 1.

“Asimismo, tratándose de inmuebles cuyo destino sea vivienda, será obligación del propietario primer vendedor entregar al comprador, al momento de la firma de la escritura definitiva de compraventa, un “Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda”, el cual deberá ser protocolizado con anterioridad a la firma de la citada escritura.”

Esta indicación aclara la propuesta contenida en el mensaje, en el sentido de que la obligación del propietario primer vendedor de entregar el mencionado manual se refiere exclusivamente a inmuebles cuyo destino sea el habitacional. No obstante, hubo consenso en estimarla innecesaria, máxime cuando lo que se propone es que la entrega del manual sea a título meramente informativo.

Particularmente, el Diputado señor Longueira sostuvo que actualmente las empresas inmobiliarias hacen entrega de un manual de uso y mantenimiento de la vivienda precisamente porque existe una legislación que protege la calidad de la construcción, que las impulsa a proporcionar información a los compradores para precaver eventuales conflictos que pudieran hacerlas responsables de defectos o fallas en los inmuebles.

Además, en el seno de la Comisión se concluyó que esta norma podría interpretarse en el sentido de que el mencionado manual formará parte del contrato de compraventa, en cuyo caso el comprador debería cumplir íntegramente con las instrucciones que en aquél se contengan, pues de lo contrario el propietario primer vendedor podría valerse de esta circunstancia para eximirse de responsabilidad.

Tanto la letra como la indicación fueron rechazadas por asentimiento unánime.

Letra c)

Reemplaza el inciso final o séptimo, con objeto de establecer plazos de prescripción diferenciados de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades del propietario primer vendedor, de los proyectistas, de los constructores y de las personas jurídicas, según el tipo de daño o defecto de la construcción.

El inciso final que se propone reemplazar contempla un plazo de prescripción de cinco años para las acciones destinadas a hacer efectivas las responsabilidades derivadas de fallas o defectos de la construcción, contado desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

En el mensaje se propone establecer que las acciones prescribirán en un plazo de diez años en el caso de la imposibilidad o restricción severa para habitar una vivienda; en tres años, si se trata de desperfectos en los elementos de instalaciones y terminaciones¹²; de un año, en caso de desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones¹³, y en cinco años, cuando se trata de casos no incorporados en la norma que se propone o que no sean asimilables o equivalentes a

¹² A título enunciativo, se colocan, como ejemplos de ellos, las fallas o defectos en las cubiertas, hojalatería, cielos, pisos, pinturas o revestimientos exteriores, revestimientos interiores de zonas húmedas, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos.

¹³ Se citan como ejemplos de ellos, las fallas o defectos en revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería y grifería.

éstos¹⁴. Asimismo, establece el momento a partir del cual deberá iniciarse el cómputo de dichos plazos¹⁵.

En relación con dicha propuesta, el Diputado señor Pérez, don Víctor, señaló que no es apropiado referirse a la imposibilidad o restricción severa para habitar una vivienda o construcción, por cuanto ello implica desconocer los efectos que ha tenido la ley N° 19.472, en materia de calidad de la construcción¹⁶. Además, sostuvo que la periodicidad de los terremotos debería ser considerada para determinar el plazo de prescripción de las acciones cuando se trata de fallas o defectos en la estructura soportante de las viviendas, opinión que fue compartida por la Diputada señora Caraball y el Diputado señor Longueira.

El representante del Ejecutivo trajo a colación que la ley N° 19.748, que tuvo su origen en una moción parlamentaria¹⁷, establece la obligatoriedad de revisar el proyecto de cálculo estructural, de modo que las estructuras de los edificios en su diseño están sometidas a una doble revisión efectuada por expertos de reconocido prestigio, con lo cual se salvaguarda la calidad de las estructuras soportantes.

Por otra parte, la Diputada señora Caraball sostuvo que es conveniente precisar la diferencia que existe entre los elementos de instalaciones y terminaciones y los acabados de instalaciones y terminaciones, toda vez que en caso de desperfectos, los plazos de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere el artículo 18¹⁸ son distintos, de acuerdo con la propuesta del mensaje.

En este mismo orden de ideas, la Diputada señora Pérez, doña Lily, reforzó el criterio precedentemente expuesto al plantear que, como consecuencia de una falla en la estructura de la vivienda, se puede producir un desperfecto en sus terminaciones, lo cual dificulta la determinación del plazo dentro del cual deberá responder el propietario primer vendedor.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas y Tapia, para reemplazar el inciso final por los siguientes incisos séptimo y octavo, nuevos:

“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1) Tratándose de fallas o defectos en la estructura soportante del inmueble, las acciones prescribirán en un plazo de diez años.

2) Tratándose de fallas o defectos en los elementos constructivos, tales como cubiertas, cielos, pisos, puertas y ventanas, muebles

¹⁴ Como ejemplos se indican las estructuras no soportantes de tabiques, cielos y cubiertas, bases de pavimentos, redes de instalaciones, muros no soportantes, impermeabilizaciones y aislamiento térmico y acústico, rejas y protecciones exteriores.

¹⁵ El plazo se contará a partir de la recepción definitiva de la obra en los casos de fallas en la estructura soportante y en los no regulados expresamente, en tanto que si se tratare de fallas en los elementos de instalaciones y terminaciones o de desperfectos en acabados de instalaciones y terminaciones, el plazo se contará desde la fecha del contrato de compraventa.

¹⁶ En efecto, antes de la dictación de dicho texto legal se exigía precisamente que hubiera una amenaza de ruina de la vivienda para establecer la responsabilidad de las empresas constructoras, de modo que otro tipo de defectos o fallas no daba lugar a acciones legales que pudieran ser acogidas por los tribunales de justicia.

¹⁷ Ver página 3 de este informe.

¹⁸ Ver cita N° 1.

empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos, rejas y protecciones exteriores, las acciones prescribirán en un plazo de tres años.

3) Tratándose de fallas o defectos en terminaciones, tales como revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería y grifería, las acciones prescribirán en un plazo de un año.

4) Las fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a éstos, tales como estructuras no soportantes, bases de pavimentos, redes de instalaciones, impermeabilizaciones y aislamiento térmico y acústico, las acciones prescribirán en un plazo de cinco años.

Los plazos señalados en los números precedentes serán contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales con excepción de los indicados en los numerales 2 y 3 que se contarán desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

El número 1 establece un plazo de prescripción de diez años en caso de fallas o defectos en la estructura soportante, con lo cual se precisa la redacción sugerida en el mensaje, en la que se hace referencia, como se ha dicho, a la imposibilidad o restricción severa para habitar una vivienda o construcción por fallas o defectos en la estructura soportante. Del mismo modo, se simplifican los conceptos a que aluden los números 2 y 3, al hablar de elementos constructivos y de terminaciones.

En el debate hubo consenso en el sentido de que los plazos que se proponen en el mensaje y en la indicación son muy exigüos y que pueden traer como consecuencia una disminución de la calidad de los materiales que se utilizan en la construcción.

Particularmente, el Diputado señor Pérez, don Aníbal, expresó su preocupación por cuanto tanto en el mensaje como en la indicación se citan ejemplos, lo cual puede dar origen a dificultades de interpretación de la norma, toda vez que la redacción propuesta supone que hay más elementos constructivos de los que se mencionan expresamente, sin que se defina qué debe entenderse por tales elementos.

El Diputado señor García sugirió que se establezca un plazo de prescripción de quince años en los casos de fallas o defectos en la estructura soportante del inmueble, planteamiento que fue acogido por los demás integrantes de la Comisión.

Por otra parte, el Diputado señor Hales propuso que las acciones para perseguir las responsabilidades correspondientes en caso de fallas o defectos en las cubiertas o techos, en las ventanas y en los artefactos eléctricos, prescriban en el plazo de cinco años y no de tres, como se propone en el proyecto. Por otra parte, estimó que debería mantenerse el criterio establecido en esta iniciativa legal en cuanto a que las acciones en caso de fallas o defectos en los cielos, los pisos, las puertas, los muebles empotrados, los artefactos sanitarios, las rejas y las protecciones exteriores deben prescribir en el plazo de tres años. En todo caso, hizo presente que la norma que se propone traerá como consecuencia una disminución en la calidad de los materiales que se utilizan en la construcción de las viviendas, pues las inmobiliarias incorporarán elementos que tengan una duración acorde al plazo dentro del cual deberán responder por defectos o fallas en las construcciones.

En este mismo orden de ideas, el Diputado señor Espinoza opinó que el plazo de prescripción de las acciones para perseguir la responsabilidad por desperfectos en los elementos constructivos, como se propone en la indicación,

debería ser de cinco años, en tanto que el correspondiente a las fallas o defectos en las terminaciones debiera ser de tres.

Asimismo, la Diputada señora Caraball planteó que el plazo de prescripción mínimo debería ser de tres años y no de uno, pues en tan corto tiempo es imposible que el comprador pueda hacer valer sus derechos, idea que fue compartida por el Diputado señor Longueira, quien fue partidario de que las acciones que se ejercen para perseguir la responsabilidad tratándose de los desperfectos a que se refieren los números 2 y 3 del mensaje prescriban en un plazo de tres años, mientras que aquéllas que correspondan a casos no expresamente considerados deberían prescribir en cinco años.

Finalmente, la Diputada señora Pérez, doña Lily, sugirió que las acciones por desperfectos que sufren los elementos de seguridad de las viviendas, como las rejas y las protecciones exteriores, prescriban en cinco años.

Por otra parte, el Diputado señor Pérez, don Aníbal, fue partidario de que los plazos de prescripción se cuenten a partir de la fecha de inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces. A su vez, el Diputado señor Robles opinó que en el caso de las acciones que tienen por objeto hacer efectiva la responsabilidad correspondiente por fallas o defectos en la estructura soportante, el plazo de prescripción debería contarse a partir de la fecha de la recepción definitiva de la vivienda por parte de la Dirección de Obras Municipales, debido a que ésta constituye una fecha cierta respecto de la totalidad de la edificación.

Como resultado del debate, hubo consenso en cuanto a que las acciones por fallas o defectos en los revestimientos y pinturas interiores, los barnices, los sellos, los fragües, las alfombras, la quincallería y la grifería deberían prescribir en el plazo de tres años y no de uno, como se propone en el mensaje, como asimismo en que las acciones derivadas de fallas o defectos en las estructuras no soportantes, en las bases de pavimentos, en las redes de instalaciones, en las impermeabilizaciones, y en el aislamiento térmico y acústico, deben prescribir en el plazo de cinco años, al igual que las fallas o defectos no incorporados expresamente en la norma o que no sean asimilables o equivalentes a los que se detallan en ella. Por dicho motivo, no hubo acuerdo en aprobar esta indicación.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

2. De las Diputadas señoras Caraball y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores García, Hales, Longueira; Pérez, don Aníbal, y Tapia, para sustituir el inciso final por los siguientes incisos séptimo, octavo y noveno, nuevos:

“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1) En el plazo de quince años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

2) En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas, ventanas, artefactos eléctricos, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, redes de instalaciones, redes húmedas y secas de incendio, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, y pinturas o revestimientos exteriores.

3) En el plazo de tres años, en el caso de fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, artefactos sanitarios, revestimientos y pinturas interiores, barnices,

sellos y fragües, alfombras, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

El plazo de prescripción señalado en el número 1 se contará desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, y los plazos indicados en los números 2 y 3 del inciso séptimo y en el inciso octavo se contarán a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

Como resultado del debate habido en relación con esta letra, hubo acuerdo para aprobar esta propuesta, que recoge de mejor manera las inquietudes planteadas en el seno de la Comisión.

La indicación sustitutiva fue aprobada por unanimidad. Por la misma votación, fue aprobado el numeral.

Número 2, que pasa a ser 3

Propone agregar una frase final en el artículo 19, que establece que las causas a que dieren lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18, se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario, a fin de precisar que serán de competencia del juez de letras correspondiente.

Fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

Número 3, que pasa a ser 4

Está compuesto por dos letras, mediante las cuales propone modificar el artículo 20, de la siguiente manera:

Letra a)

Sustituye el inciso primero, con objeto de establecer que la multa aplicable en el caso de una infracción a las disposiciones de la ley General de Urbanismo y Construcciones, a su Ordenanza General y a los instrumentos de planificación territorial puede ser proporcional si la infracción afecta sólo a una parte de la obra, circunstancia que deberá ser certificada por el Director de Obras Municipales, el que señalará la parte y su valorización.

El inciso primero del artículo 20 dispone que las multas aplicables en caso de infracciones a las disposiciones de la ley General, a su Ordenanza General y a los instrumentos de planificación territorial se calculan en función del presupuesto total de la obra.

El representante del Ejecutivo explicó que mediante esta proposición se pretende establecer una proporcionalidad, toda vez que hay infracciones que afectan sólo a una vivienda que forma parte de un conjunto habitacional, no obstante lo cual debe pagarse la multa en proporción al valor total del mismo, lo que no parece justo.

En este mismo orden de ideas, el Diputado señor Longueira estimó que es adecuada y razonable la propuesta del mensaje en relación con el establecimiento de una multa proporcional si la infracción afecta sólo a una parte de la obra.

Por su parte, el Diputado señor Hales hizo notar que, de acuerdo con esta iniciativa legal, el Director de Obras deberá revisar solamente que

los proyectos cumplan con las condiciones urbanísticas contenidas en la Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial, con lo cual se le libera de verificar otros aspectos relacionados con la edificación, argumento que justifica la revisión de los porcentajes del presupuesto de la obra que sirven de base para calcular la multa, por cuanto las empresas inmobiliarias deberán asumir un riesgo mayor.

No obstante lo anterior, la Diputada señora Caraball trajo a colación que, en el marco de la discusión en general, los directores de obras municipales, cuya opinión fue consultada, fueron enfáticos en sostener que no resulta congruente que el objetivo del proyecto sea proteger la calidad de la construcción y se aminoren paralelamente las sanciones aplicables en caso de infracciones en este aspecto, que en estricto rigor deberían ser mayores, con objeto de que representen un verdadero castigo para las empresas que construyen en forma deficiente.

Como consecuencia de la discusión habida en relación con este numeral hubo acuerdo en rechazar esta letra, motivo por el cual la Diputada señora Caraball y los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia presentaron la correspondiente indicación.

La indicación fue aprobada por asentimiento unánime.

Letra b)

Agrega una frase en el inciso final, a fin de especificar que a partir de la recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales se cuenta el plazo de prescripción de las acciones relativas a las infracciones a que se refiere este artículo.

El inciso final del artículo 20 establece un plazo de prescripción de dos años para entablar las acciones por infracciones de las normas de la ley General, de su Ordenanza y de los instrumentos de planificación territorial.

En el debate habido en relación con esta letra, se tuvo presente la opinión emitida durante la discusión en general por la Directora de Obras de La Florida, quien hizo presente que la construcción debe entenderse regularizada cuando se obtiene la recepción final de la obra, de modo que las acciones deberían prescribir por este solo hecho.

Sin embargo, acorde con el criterio expuesto en el sentido de que el Director de Obras revisará solamente las condiciones urbanísticas, hubo consenso en que se justifica el otorgamiento de un plazo para que, con posterioridad a la recepción de la obra, puedan denunciarse infracciones a las normas de la ley General y de su Ordenanza que se refieran a aspectos de la edificación que no fueron verificados por el Director de Obras en el momento de aprobar el proyecto.

Fue aprobada por asentimiento unánime. Por la misma votación, fue aprobado el numeral.

Número 5, nuevo

Propone eliminar el inciso segundo del artículo 116, relativo a la obligación del Director de Obras de otorgar los permisos de urbanización y de edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el plan regulador y las demás disposiciones de la ley General y de su Ordenanza.

Por otra parte, intercala los incisos quinto, sexto y séptimo, nuevos, con objeto de disponer que el Director de Obras deberá verificar solamente que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas para los efectos del otorgamiento del permiso o de la autorización requerida; definir lo que se entiende

por normas urbanísticas, y determinar que será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes e informar si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo, precisando que el revisor independiente será subsidiariamente responsable en los casos en que haya emitido un informe favorable.

El artículo 116 regula el otorgamiento de permisos de edificación y de obras de urbanización, sean urbanas o rurales, por parte de la Dirección de Obras, los cuales serán concedidos si los antecedentes acompañados cumplen con el Plan Regulador y demás disposiciones de la ley General y de su Ordenanza.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del Ejecutivo, para incorporar un numeral 5, nuevo, a fin de reemplazar el inciso segundo del artículo 116 por los siguientes incisos segundo, tercero y cuarto, nuevos:

“El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida, si de acuerdo a los antecedentes acompañados los proyectos cumplen con las condiciones urbanísticas contenidas en la Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128. A la solicitud deberá adjuntarse la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, su ordenanza y demás cuerpos legales aplicables.

Se entenderá por condiciones urbanísticas aplicables a las edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, todas las normas urbanísticas de carácter técnico contenidas en esta ley, en su ordenanza general y en los instrumentos de planificación territorial relativas a los usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo o de protección o cualquier otra norma de carácter urbanístico que afecte a una edificación, subdivisión, fusión, loteo o urbanización.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será de responsabilidad del arquitecto autor del proyecto el cumplimiento de todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. En los casos en que se acompañe el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.”

Mediante la indicación se pretende precisar que las direcciones de obras deberán verificar exclusivamente que los proyectos cumplan con las condiciones urbanísticas contenidas en la Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial, mientras que los revisores independientes y los arquitectos autores de los proyectos deberán asumir la responsabilidad de que el proyecto cumpla con las normas de edificación.

En el seno de la Comisión no hubo acuerdo para aprobarla, por cuanto se estimó necesario reemplazar la expresión condiciones urbanísticas” por “normas urbanísticas”, conforme a la observación formulada por el Presidente del Colegio de Arquitectos, y delimitar de mejor manera las responsabilidades que le competen al arquitecto proyectista y al revisor independiente.

Fue rechazada por unanimidad.

2. De las Diputadas señoras Caraball y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores Pérez, don Aníbal y Tapia, que reemplaza, en los incisos segundo y tercero, propuestos en la indicación precedente, la expresión “condiciones” por “normas”; que elimina, en el inciso tercero, la frase “de carácter técnico” y que sustituye el inciso cuarto, nuevo, propuesto en la indicación, por el siguiente:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes y que la obra se ejecute con plena fidelidad a éste. En los casos en que se acompañe el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.”

En relación con esta propuesta, el Diputado señor Robles planteó que es necesario especificar la responsabilidad de los arquitectos en lo tocante a que el proyecto cumpla con las normas de arquitectura, a fin de delimitar con mayor precisión su esfera de competencia, y de diferenciarla respecto de la que corresponde al Director de Obras, que debe revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas.

A su vez, el Diputado señor Hales hizo presente que el arquitecto proyectista no puede asumir la responsabilidad de que la obra se haya ejecutado conforme al proyecto que ha elaborado, sino que más bien le corresponde informar, una vez terminada la construcción, si esta última se ha ajustado o no al proyecto, idea que fue compartida por los demás integrantes de la Comisión.

Particularmente, el Diputado señor García precisó que asignar al arquitecto la responsabilidad de que la construcción se ejecute conforme al proyecto supondría necesariamente que este profesional debería estar a cargo de revisar la obra durante su desarrollo.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

3. De las Diputadas señoras Caraball y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores García, Hales; Pérez, don Aníbal, y Tapia, para incorporar el siguiente numeral 5, nuevo:

“5) Modifícase el artículo 116 del siguiente modo:

a) Elimínase el inciso segundo, pasando los actuales incisos tercero, cuarto y quinto a ser segundo, tercero y cuarto, respectivamente.

b) Intercálanse los siguientes incisos quinto, sexto y séptimo, nuevos, pasando los actuales incisos sexto, séptimo y octavo a ser octavo, noveno y décimo, respectivamente:

“El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128.

Se entenderá por normas urbanísticas aquéllas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a una edificación, subdivisión, fusión, loteo o urbanización, en lo relativo a los usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como también informar si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo. Si se acompaña el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.”

Esta propuesta interpreta de mejor manera el debate habido en la Comisión, toda vez que readecua la ubicación de las materias que se modifican en relación con este precepto y limita la responsabilidad del arquitecto proyectista solamente en cuanto a que el proyecto cumpla con las normas legales y reglamentarias y a que informe si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo.

Esta indicación fue aprobada por unanimidad.

Número 4, que pasa a ser 6

Propone reemplazar los incisos primero y segundo del artículo 116 bis, con el propósito de eliminar la obligatoriedad de la contratación de un revisor independiente cuando el permiso de construcción o la recepción definitiva de las obras se refieran a edificios de uso público, de suprimir la verificación de los anteproyectos por parte de estos profesionales, y de delimitar su competencia y la responsabilidad que les corresponde por los informes que emiten.

El inciso primero del artículo 116 bis establece que los propietarios que presenten una solicitud de permiso de construcción y de recepción definitiva de obras podrán contratar un revisor independiente y dispone la obligatoriedad de dicha contratación en el caso de que aquéllos se refieran a edificios de uso público. Por su parte, el inciso segundo prescribe que los revisores independientes deberán verificar que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias, debiendo emitir los informes que se requieran para tal efecto, sin que les corresponda verificar el cálculo de estructuras, que será de exclusiva responsabilidad de los proyectistas.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del Ejecutivo, para reemplazar el artículo 116 bis por el siguiente:

“Artículo 116 bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación, podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La Ordenanza General podrá establecer la obligatoriedad de la contratación de un revisor independiente. El derecho municipal por concepto de permiso de edificación a que se refiere el artículo 130° de esta ley se reducirá en un 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

Toda solicitud de recepción de obras cuyo permiso de edificación haya sido informado favorablemente por un revisor independiente deberá incluir un nuevo informe evacuado por este último en el que conste que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con el permiso otorgado.

En el cumplimiento de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, debiendo elaborar los informes que se requieren para tales efectos de acuerdo con el contenido que determine la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no

verificarán el cálculo de estructuras, que será de exclusiva responsabilidad de sus proyectistas.

El reglamento que se dicte para el registro a que se refiere el inciso primero, establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad y de amonestación, suspensión y eliminación del registro por incumplimiento de sus obligaciones. Sin perjuicio de dichas sanciones, los revisores independientes serán subsidiariamente responsables en los casos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 116.”

Mediante la indicación se pretende establecer que la Ordenanza General podrá disponer la obligatoriedad de la contratación de un revisor independiente, de modo que ya no será la ley la que la establezca en el caso de los edificios de uso público. Asimismo, se señala que toda solicitud de recepción de obras cuyo permiso de edificación haya sido informado favorablemente por un revisor independiente deberá incluir un nuevo informe evacuado por este último en el que conste que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con el permiso otorgado.

Adicionalmente, se suprime la función que hasta la fecha han desempeñado los revisores independientes en cuanto a la verificación de que los anteproyectos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, con lo cual se mantiene el criterio sustentado en el mensaje, pues dicha función supone la revisión de las normas urbanísticas, que el proyecto propone radicar en las direcciones de obras municipales.

Finalmente, en cuanto a la responsabilidad, se establece que los revisores independientes serán subsidiariamente responsables de que un proyecto cumpla con las disposiciones legales y reglamentarias en los casos en que hayan emitido un informe favorable.

Aunque la indicación del Ejecutivo mejora la propuesta contenida en el mensaje, hubo consenso respecto de la necesidad de proponer una nueva redacción del mencionado precepto, con objeto de eliminar el inciso segundo, nuevo, por contener una materia, relativa a la recepción de la obra, que se encuentra regulada en el numeral 6, que pasa a ser 9; de suprimir la referencia que se hace a los proyectistas con motivo de la revisión del cálculo estructural, de readecuar la ubicación de algunas materias, como la que se refiere a la reducción de los derechos municipales, y de efectuar diversas correcciones formales. Todos estos aspectos son recogidos plenamente en la indicación que se transcribe seguidamente.

Esta indicación fue rechazada por unanimidad.

2. De las Diputadas señora Caraball, y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores García, Hales; Pérez, don Aníbal; Robles, y Tapia, que reemplaza el artículo 116 bis por el siguiente:

“Artículo 116 bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de construcción o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.

Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

El reglamento que se dicte para el registro a que se refiere el inciso primero establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad y de amonestación, suspensión y eliminación del registro por incumplimiento de sus obligaciones.”

Fue aprobada por asentimiento unánime.

Número 5, que pasa a ser 7

*Mediante la letra a) se propone suprimir los incisos segundo y cuarto del artículo 116 bis B). A través de la letra b) se sustituye, en el inciso tercero la expresión “primero de este artículo” por “anterior”, a fin de adecuar **dicho** texto a la propuesta consistente en eliminar el inciso segundo de este artículo.*

El artículo 116 bis B) regula las situaciones que acontecen cuando se acompaña un informe favorable del revisor independiente tanto en las solicitudes de permisos de edificación, de anteproyectos y de permisos de construcciones de edificios de uso público, como de recepciones de las mismas obras.

El Ejecutivo presentó una indicación para derogar el mencionado precepto, debido a que las funciones que cumplen los revisores independientes se han recogido con modificaciones en el artículo 116 bis a que alude el número anterior.

La indicación fue aprobada por asentimiento unánime.

Número 8, nuevo

Propone reemplazar el artículo 118, con objeto de establecer plazos diferenciados de acuerdo con la envergadura de los proyectos, dentro de los cuales la Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre las autorizaciones o permisos requeridos.

Asimismo, se dispone que el Director de Obras deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito y en un solo acto, las observaciones que le merezca la autorización o el permiso requerido y que deben ser aclaradas o subsanadas antes de su otorgamiento. Igualmente, se modifican los plazos que se establecen para efectos de los reclamos que se presentan ante la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en caso de que el permiso sea denegado o de que no hubiere pronunciamiento alguno sobre él.

Finalmente, se modifica el plazo fijado para que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo se pronuncie sobre el reclamo que se presenta en caso de que la Dirección de Obras Municipales deniegue el permiso y se regula el efecto que se produce si dicho reclamo fuese procedente, así como también se establece el plazo dentro del cual la Dirección de Obras deberá dictar la correspondiente resolución aprobatoria, entendiéndose que la solicitud requerida por el interesado está aceptada si vencido dicho término no se ha dictado el permiso o autorización.

Los incisos primero y segundo del artículo 118 disponen que la Dirección de Obras debe pronunciarse respecto de los permisos de edificación dentro del plazo único de treinta días, contado desde la presentación de la solicitud, el cual se reduce a quince días, si se acompaña el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista, en su caso.

El inciso tercero establece que si se cumplen dichos plazos sin que haya pronunciamiento por escrito sobre el permiso o si éste fuere denegado, el interesado puede reclamar, dentro del plazo fatal de treinta días, ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, la cual, dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción del reclamo, debe solicitar a la Dirección de Obras Municipales que, dentro del plazo de quince días, evacue el informe correspondiente en el caso de denegación del permiso o dicte su resolución, si no se hubiere pronunciado. Se considera denegado el permiso si en este último caso vence este nuevo plazo sin que haya pronunciamiento.

El inciso cuarto prescribe que una vez denegado el permiso por la Dirección de Obras Municipales, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional debe pronunciarse sobre el reclamo, dentro del plazo de quince días hábiles, y si fuere procedente, debe ordenar que se otorgue el permiso, previo pago de los derechos.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del Ejecutivo, para intercalar un numeral 8, nuevo, que modifica el artículo 118 de la siguiente forma:

a) Reemplázanse los incisos primero y segundo por los siguientes:

“La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre las autorizaciones o permisos requeridos dentro de los siguientes plazos:

1. Permisos de edificación y loteos con construcción simultánea:

a. Proyectos de hasta cien metros cuadrados edificados: diez días.

b. Proyectos de más de cien metros cuadrados y hasta mil metros cuadrados edificados: quince días.

c. Proyectos sobre mil metros cuadrados edificados: veinte días.

2. Fusiones, subdivisiones, urbanizaciones y loteos sin construcción simultánea: quince días.

3. Otras solicitudes: quince días.

Los plazos mencionados en el inciso anterior serán de días hábiles y se contarán desde la recepción de la solicitud respectiva por parte de la Dirección de Obras Municipales.”

b) Reemplázase, en el inciso tercero, la expresión “sobre el permiso” por “sobre el permiso o la autorización”, y la expresión “tres días hábiles” por “cinco días hábiles” y la expresión “quince días” por “diez días hábiles”.

c) Reemplázase el inciso cuarto por los siguientes incisos cuarto, quinto, sexto y séptimo, nuevos, pasando el actual inciso quinto a ser octavo:

“Denegado el permiso o la autorización por la aludida Dirección de Obras, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva deberá pronunciarse sobre el reclamo dentro de los plazos que para el mismo tipo de solicitud se establecen en el inciso primero del presente artículo.

Si el reclamo fuera procedente la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ordenará que se otorgue en tal caso el permiso o autorización solicitada, previo pago de los derechos correspondientes.

La Dirección de Obras deberá otorgar la correspondiente resolución aprobatoria dentro del plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación de la Secretaría Regional, vencido dicho plazo si no se ha dictado el correspondiente permiso o autorización solicitada, el interesado podrá denunciar el incumplimiento de dicho plazo ante la Dirección de Obras requiriéndole una decisión acerca de su solicitud. La Dirección de Obras deberá otorgar recibo de la denuncia, con expresión de su fecha, y elevar copia de ella a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo dentro del plazo de veinticuatro horas.

Si la Dirección de Obras Municipales no se pronuncia dentro del plazo de cinco días contados desde la recepción de la denuncia, la solicitud requerida por el interesado ante la Dirección de Obras se entenderá aceptada para todos los efectos legales.”

Como consecuencia de la delimitación de las competencias de los directores de obras y de los revisores independientes y de la eliminación de la doble revisión de los proyectos de edificación, hubo consenso en cuanto a que el trabajo del Director de Obras se simplificará considerablemente, de modo tal que parece conveniente disminuir el plazo establecido para que aquél se pronuncie sobre los permisos de construcción.

Igualmente, se hizo presente que en la propuesta se recoge el planteamiento de la Directora de Obras de La Florida, en el sentido de establecer plazos diferenciados para que las direcciones de obras municipales se pronuncien sobre las autorizaciones o permisos requeridos, en función de la envergadura de los proyectos.

Del mismo modo, la indicación acoge la preocupación expresada en el seno de la Comisión, en cuanto a que actualmente no se otorgan los permisos de construcción dentro de los plazos que la ley establece, situación que se mantiene pese a que existe un procedimiento en virtud del cual el interesado puede reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente y solicitarle su opinión respecto del permiso, organismo que, a su vez, está facultado para ordenar que la Dirección de Obras lo conceda.

Sin embargo, no hubo acuerdo para aprobar esta indicación, en razón de que, aunque se compartieron los fundamentos de la misma, se estimó más adecuado reemplazar el artículo 118, con objeto de simplificar el procedimiento que se establece cuando la Dirección de Obras no se pronuncia sobre el permiso o la autorización dentro de los plazos establecidos y de introducir correcciones formales en el texto propuesto.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

2. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia, para intercalar, en el artículo 118, el siguiente inciso tercero, pasando el actual a ser cuarto:

“La Dirección de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación solicitada, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de conceder la autorización o permiso requerido.”

Si bien se valoró la incorporación de esta norma, no hubo acuerdo para aprobar esta indicación en razón de lo explicado precedentemente.

Fue rechazada por unanimidad.

3. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia, para reemplazar, en el artículo 118 propuesto en la indicación del Ejecutivo, los incisos sexto y séptimo, nuevos, por el siguiente inciso sexto, nuevo:

“La Dirección de Obras deberá otorgar la correspondiente resolución aprobatoria dentro del plazo de cinco días hábiles contado desde la notificación de la Secretaría Regional. Si transcurrido éste no se ha dictado el correspondiente permiso o autorización, la solicitud requerida por el interesado se entenderá aceptada para todos los efectos legales, situación que certificará la Secretaría Regional Ministerial.”

Mediante esta propuesta se pretende simplificar el procedimiento propuesto en la indicación presentada por el Ejecutivo en caso de que la Dirección de Obras no dicte la resolución aprobatoria dentro del plazo establecido, con lo cual se acoge una de las observaciones formuladas por el Presidente del Colegio de Arquitectos durante la discusión en general. Sin embargo, debido a que se ha estimado más conveniente reemplazar el artículo 118, no hubo acuerdo para aprobarla.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

4. De las Diputadas señoras Caraball, doña Eliana, y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores García; Pérez, don Aníbal; Robles, y Tapia, para incorporar el siguiente numeral 8, nuevo:

“8) Sustitúyese el artículo 118 por el siguiente:

“Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre las autorizaciones o permisos requeridos dentro de los siguientes plazos:

- 1. Permisos de edificación y loteos con construcción simultánea.*
 - a. Proyectos de hasta cien metros cuadrados edificados: diez días.*
 - b. Proyectos de más de cien metros cuadrados y hasta mil metros cuadrados edificados: quince días.*
 - c. Proyectos superiores a mil metros cuadrados edificados: veinte días.*
- 2. Fusiones, subdivisiones, urbanizaciones y loteos sin construcción simultánea: quince días.*
- 3. Otras solicitudes: quince días.*

Los plazos mencionados en el inciso anterior serán de días hábiles y se contarán desde la recepción de la solicitud respectiva por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Dentro del plazo en que le corresponda pronunciarse de acuerdo con la actuación solicitada, la Dirección de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito y en un solo acto, las observaciones que le merezca la autorización o el permiso requerido y que deban ser aclaradas o subsanadas antes de su otorgamiento.

Si, cumplidos dichos plazos, no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o la autorización o éstos fueren denegados, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la reclamación, dicha Secretaría Regional Ministerial deberá solicitar a la Dirección de

Obras Municipales que, dentro del plazo de diez días hábiles, evacue un informe en el caso de denegación del permiso o dicte una resolución si no se hubiere pronunciado. Si, en este último caso, venciere este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.

Denegado el permiso o la autorización por la Dirección de Obras, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá pronunciarse sobre la reclamación dentro de los plazos que para el mismo tipo de solicitud se establecen en el inciso primero.

Si la reclamación fuere procedente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ordenará que se otorgue el permiso o la autorización solicitada, previo pago de los derechos correspondientes.

La Dirección de Obras deberá dictar la resolución aprobatoria dentro del plazo de cinco días hábiles contado desde la notificación de la Secretaría Regional Ministerial. Si transcurrido éste, no se hubiere otorgado el permiso o la autorización, la solicitud presentada por el interesado se entenderá aceptada para todos los efectos legales, lo que deberá certificar la Secretaría Regional Ministerial.

El interesado tendrá el plazo fatal de treinta días para deducir la reclamación a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venciere el plazo para pronunciarse.”

Hubo consenso en aprobar esta propuesta, debido a que ella simplifica y otorga mayor certeza al procedimiento señalado en la indicación del Ejecutivo, tanto en lo relativo en el caso de que la Dirección de Obras denegare la resolución aprobatoria dentro de los plazos propuestos en el inciso primero, nuevo, como en lo referente a que las observaciones que le merezca el permiso o la autorización deben ser formuladas en un solo acto y dentro del plazo máximo que corresponda para la actuación solicitada.

La indicación sustitutiva fue aprobada por unanimidad

Número 6, que pasa a ser 9

Propone eliminar la oración final del inciso segundo del artículo 144¹⁹, que dispone que la Dirección de Obras Municipales podrá, dentro del plazo de dos años contado desde la recepción de la obra, verificar que la ejecución del proyecto se ha efectuado fielmente a éste.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del Ejecutivo, para reemplazar el inciso segundo por el siguiente:

“El Director de Obras Municipales revisará, únicamente, las condiciones urbanísticas de la obra, conforme a la respectiva autorización o permiso. Cuando se trate de proyectos que cuenten con informe favorable de un revisor independiente, a la solicitud de recepción deberá adjuntarse el informe favorable correspondiente.”

No hubo acuerdo para aprobar esta modificación, debido a que se estimó necesario hacer referencia al arquitecto proyectista, en consonancia con lo obrado en relación con el numeral 5, nuevo.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

¹⁹ Ver cita N° 3.

2. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia, para reemplazar el numeral por el siguiente:

9) Modifícase el artículo 144 del siguiente modo:

a) Reemplázase el inciso segundo por el siguiente:

“A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto proyectista y otro, del revisor independiente, cuando lo hubiere, en los que se dé cuenta de haberse ejecutado la construcción conforme al permiso de edificación y de haberse dado cumplimiento a las disposiciones de esta ley, su Ordenanza General y los instrumentos de planificación territorial.”

b) Intercálanse los siguientes incisos tercero y cuarto, nuevos, pasando el actual inciso tercero a ser quinto:

“El Director de Obras deberá revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas de la obra, conforme al permiso otorgado y procederá a efectuar la recepción si fuere procedente.

No obstante lo anterior, el Director de Obras, previo a otorgar la recepción definitiva, podrá verificar si la construcción dio cumplimiento a las disposiciones legales o reglamentarias, vigentes a la fecha de solicitud del permiso, que le fueren aplicables. Si estableciere que la construcción no cumple con dichas disposiciones denegará la recepción y pondrá los antecedentes en conocimiento de quien corresponda para los efectos previstos en los artículos 20 y 116 bis de la presente ley.”

La Diputada señora Caraball fundamentó esta propuesta, al señalar que, para los efectos de la recepción final, es relevante contar con sendos informes del arquitecto proyectista, por una parte, y del revisor independiente, cuando lo hubiere, en los que conste que la construcción se ha ejecutado conforme al permiso de edificación y que se ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes a la fecha de solicitud del permiso. En efecto, manifestó que los informes que dichos profesionales emitan sobre el particular constituirán el fundamento de la responsabilidad que les compete en conformidad al artículo 116.

Asimismo, en la indicación se consideró la posibilidad de que, en forma previa al otorgamiento de la recepción definitiva, el Director de Obras verifique si la construcción ha dado cumplimiento a las mencionadas normas, pudiendo denegar la recepción en caso de que estime que ha habido infracción de las mismas.

Sin embargo, los Diputados señores Pérez, don Víctor, y Robles no fueron partidarios de que se otorgue al Director de Obras la facultad de verificar si la obra dio cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes a la fecha de la solicitud del permiso, por cuanto ello implicaría confundir o desdibujar las competencias que en este proyecto se asignan en forma separada a los directores de obras, por una parte, y a los arquitectos y revisores independientes, por otra, toda vez que en cierto modo obligaría a las direcciones de obras a verificar tanto las normas urbanísticas como arquitectónicas del proyecto.

Esta inquietud fue compartida por los demás integrantes de la Comisión, en razón de que el ejercicio de esta facultad podría dar origen a una situación similar a la que se produce actualmente, en virtud de la cual los directores de obras verifican el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, cuando debería ser suficiente el informe que sobre esta materia emitan el arquitecto proyectista y el revisor independiente, en su caso.

Los incisos segundo y tercero, nuevos, fueron aprobados por unanimidad. Por la misma votación, fue rechazado el inciso cuarto, nuevo.

Artículo transitorio, nuevo

Propone agregar un artículo transitorio con objeto de señalar la fecha de entrada en vigencia de esta ley y de aclarar que las modificaciones que se incorporan en la ley General de Urbanismo y Construcciones sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia.

Las Diputadas señora Caraball y Pérez, doña Lily, y los Diputados señores García; Pérez, don Aníbal, y Tapia, presentaron una indicación para incorporar el siguiente artículo transitorio, nuevo:

“Artículo transitorio.- Esta ley comenzará a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial.

Las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia.”

Durante el debate se advirtió la necesidad de incorporar esta norma a fin de establecer un plazo para la entrada en vigencia de esta ley y de dejar expresa constancia de que las modificaciones que introduce en la ley General sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a la fecha en que comenzarán a regir sus disposiciones.

Fue aprobada, sin debate, por unanimidad.

V. INDICACIONES RECHAZADAS.

- De S. E. el Presidente de la República:

1. Para agregar la siguiente oración final en el inciso quinto del artículo 18:

“Asimismo, tratándose de inmuebles cuyo destino sea vivienda, será obligación del propietario primer vendedor entregar, al comprador, al momento de la firma de la escritura definitiva de compraventa, un “Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda”, el cual deberá ser protocolizado con anterioridad a la firma de la citada escritura.”

2. Para intercalar un numeral, nuevo, con objeto de agregar en el artículo 22, el siguiente inciso segundo, nuevo:

“La responsabilidad a que se refiere el inciso anterior se hará extensiva a los profesionales que intervengan en las actuaciones reguladas por la presente ley.”

3. Para reemplazar el inciso segundo del artículo 116 por los siguientes incisos segundo, tercero y cuarto, nuevos:

“El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida, si de acuerdo a los antecedentes acompañados los proyectos cumplen con las condiciones urbanísticas contenidas en la Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128. A la solicitud deberá adjuntarse la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, su ordenanza y demás cuerpos legales aplicables.

Se entenderá por condiciones urbanísticas aplicables a las edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, todas las normas urbanísticas de carácter técnico contenidas en esta ley, en su ordenanza general y en los instrumentos de planificación territorial relativas a los usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo o de protección o cualquier otra norma de carácter urbanístico que afecte a una edificación, subdivisión, fusión, loteo o urbanización.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será de responsabilidad del arquitecto autor del proyecto el cumplimiento de todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. En los casos en que se acompañe el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.”

4. Para reemplazar el artículo 116 bis por el siguiente:

“Artículo 116 Bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación, podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La Ordenanza General podrá establecer la obligatoriedad de la contratación de un revisor independiente. El derecho municipal por concepto de permiso de edificación a que se refiere el artículo 130° de esta ley se reducirá en un 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

Toda solicitud de recepción de obras cuyo permiso de edificación haya sido informado favorablemente por un revisor independiente deberá incluir un nuevo informe evacuado por este último en el que conste que las obras han sido ejecutadas de acuerdo con el permiso otorgado.

En el cumplimiento de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, debiendo elaborar los informes que se requieren para tales efectos de acuerdo con el contenido que determine la ordenanza general. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras, que será de exclusiva responsabilidad de sus proyectistas.

El reglamento que se dicte para el registro a que se refiere el inciso primero, establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad y de amonestación, suspensión y eliminación del registro por incumplimiento de sus obligaciones. Sin perjuicio de dichas sanciones, los revisores independientes serán subsidiariamente responsables en los casos a que se refiere el inciso cuarto del artículo 116.”

5. Para modificar el artículo 118 de la siguiente forma:

a) Reemplázanse los incisos primero y segundo por los siguientes:

“La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre las autorizaciones o permisos requeridos dentro de los siguientes plazos:

- 1. Permisos de edificación y loteos con construcción simultánea:

 - a. Proyectos de hasta cien metros cuadrados edificados: 10 días.*
 - b. Proyectos de más de cien metros cuadrados y hasta mil metros cuadrados edificados: 15 días.*
 - c. Proyectos sobre 1.000 metros cuadrados edificados: 20 días.**
- 2. Fusiones, subdivisiones, urbanizaciones y loteos sin construcción simultánea: 15 días.*
- 3. Otras solicitudes: 15 días.*

Los plazos mencionados en el inciso anterior serán de días hábiles y se contarán desde la recepción de la solicitud respectiva por parte de la Dirección de Obras Municipales.”

b) Reemplázase, en el inciso tercero, que pasa a ser cuarto, la expresión “sobre el permiso” por “sobre el permiso o la autorización”, y la expresión “3 días hábiles” por “5 días hábiles” y la expresión “15 días” por “10 días hábiles”.

c) Reemplázase el inciso cuarto por los siguientes incisos cuarto, quinto, sexto y séptimo, nuevos, pasando el actual inciso quinto a ser octavo:

“Denegado el permiso o la autorización por la aludida Dirección de Obras, sea expresa o presuntivamente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva deberá pronunciarse sobre el reclamo dentro de los plazos que para el mismo tipo de solicitud se establecen en el inciso primero del presente artículo.

Si el reclamo fuera procedente la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ordenará que se otorgue en tal caso el permiso o autorización solicitada, previo pago de los derechos correspondientes.

La Dirección de Obras deberá otorgar la correspondiente resolución aprobatoria dentro del plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación de la Secretaría Regional, vencido dicho plazo si no se ha dictado el correspondiente permiso o autorización solicitada, el interesado podrá denunciar el incumplimiento de dicho plazo ante la Dirección de Obras requiriéndole una decisión acerca de su solicitud. La Dirección de Obras deberá otorgar recibo de la denuncia, con expresión de su fecha, y elevar copia de ella a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo dentro del plazo de 24 horas.

Si la Dirección de Obras Municipales no se pronuncia dentro del plazo de 5 días contados desde la recepción de la denuncia, la solicitud requerida por el interesado ante la Dirección de Obras se entenderá aceptada para todos los efectos legales.”

6. Para reemplazar el inciso segundo del artículo 144 por el siguiente:

“El Director de Obras Municipales revisará, únicamente, las condiciones urbanísticas de la obra, conforme a la respectiva autorización o permiso. Cuando se trate de proyectos que cuenten con informe favorable de un revisor independiente, a la solicitud de recepción deberá adjuntarse el informe favorable correspondiente.”

- De los señores Diputados:

1. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia, para reemplazar el inciso final del artículo 18 por los siguientes incisos séptimo y octavo, nuevos:

“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1) Tratándose de fallas o defectos en la estructura soportante del inmueble, las acciones prescribirán en un plazo de diez años.

2) Tratándose de fallas o defectos en los elementos constructivos, tales como cubiertas, cielos, pisos, puertas y ventanas, muebles empotrados, artefactos sanitarios y eléctricos, rejas y protecciones exteriores, las acciones prescribirán en un plazo de tres años.

3) Tratándose de fallas o defectos en terminaciones, tales como revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería y grifería, las acciones prescribirán en un plazo de un año.

4) Las fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores, o que no sean asimilables o equivalentes a éstos, tales como estructuras no soportantes, bases de pavimentos, redes de instalaciones, impermeabilizaciones y aislamiento térmico y acústico, las acciones prescribirán en un plazo de cinco años.

Los plazos señalados en los números precedentes serán contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales con excepción de los indicados en los numerales 2 y 3 que se contarán desde la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

2. De las Diputadas señoras Caraball y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores Pérez, don Aníbal, y Tapia, que reemplaza, en los incisos segundo y tercero, nuevos, del artículo 116, la expresión “condiciones” por “normas”; que elimina, en el inciso tercero, la frase “de carácter técnico”, y que sustituye el inciso cuarto, nuevo, por el siguiente:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes y que la obra se ejecute con plena fidelidad a éste. En los casos en que se acompañe el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.”

3. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia, para reemplazar, en el artículo 118, los incisos sexto y séptimo, nuevos, por el siguiente inciso sexto, nuevo:

“La Dirección de Obras deberá otorgar la correspondiente resolución aprobatoria dentro del plazo de cinco días hábiles contado desde la notificación de la Secretaría Regional. Si transcurrido éste no se ha dictado el correspondiente permiso o autorización, la solicitud requerida por el interesado se entenderá aceptada para todos los efectos legales, situación que certificará la Secretaría Regional Ministerial.”

4. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia, para intercalar, en el artículo 118, el siguiente inciso tercero, pasando el actual a ser cuarto:

“La Dirección de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación solicitada, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de conceder la autorización o permiso requerido.”

5. De la Diputada señora Caraball y de los Diputados señores Espinoza, Hales; Pérez, don Aníbal; Salas, y Tapia, para intercalar en el artículo 144, el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual a ser quinto:

“No obstante lo anterior, el Director de Obras, previo a otorgar la recepción definitiva, podrá verificar si la construcción dio cumplimiento a las disposiciones legales o reglamentarias, vigentes a la fecha de solicitud del permiso, que le fueren aplicables. Si estableciere que la construcción no cumple con dichas disposiciones denegará la recepción y pondrá los antecedentes en conocimiento de quien corresponda para los efectos previstos en los artículos 20 y 116 bis de la presente ley.”

VI. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

En mérito de lo expuesto y por las consideraciones que, en su oportunidad, dará a conocer la señora Diputada informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente proyecto, al que se han introducido correcciones de carácter formal que no es del caso especificar:

PROYECTO DE LEY

“Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones:

1) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 17, el punto final (.) por una coma (,) y agrégase, a continuación, la siguiente frase: “quienes serán civil y penalmente responsables por las actuaciones en que intervengan en el ámbito de sus respectivas competencias.”

2) Sustitúyese el inciso final del artículo 18 por los siguientes incisos séptimo, octavo y noveno, nuevos:

“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1) En el plazo de quince años, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

2) En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas, ventanas, artefactos eléctricos, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, redes de instalaciones, redes húmedas y secas de incendio, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, y pinturas o revestimientos exteriores.

3) En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, artefactos sanitarios, revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

El plazo de prescripción señalado en el número 1 se contará desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, y los plazos indicados en los números 2 y 3 del inciso séptimo y en el inciso octavo se contarán a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

3) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 19, el punto final (.) por una coma (,) y agrégase, a continuación, la siguiente frase: “y serán de competencia del juez de letras correspondiente.”

4) Sustitúyese, en el inciso tercero del artículo 20, el punto final (.) por una coma (,) y agrégase la siguiente frase final: “por parte de la Dirección de Obras Municipales.”

5) Modifícase el artículo 116 del siguiente modo:

a) Elimínase el inciso segundo, pasando los actuales incisos tercero, cuarto y quinto a ser segundo, tercero y cuarto, respectivamente.

b) Intercálanse los siguientes incisos quinto, sexto y séptimo, nuevos, pasando los actuales incisos sexto, séptimo y octavo a ser octavo, noveno y décimo, respectivamente:

“El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los

proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128.

Se entenderá por normas urbanísticas aquéllas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a una edificación, subdivisión, fusión, loteo o urbanización, en lo relativo a los usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como también, informar si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo. Si se acompaña el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.”

6) Reemplázase el artículo 116 bis por el siguiente:

“Artículo 116 bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de construcción o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.

Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

El reglamento que se dicte para el registro a que se refiere el inciso primero establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad y de amonestación, suspensión y eliminación del registro por incumplimiento de sus obligaciones.”

7) Derógase el artículo 116 bis B).

8) Sustitúyese el artículo 118 por el siguiente:

“Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre las autorizaciones o permisos requeridos dentro de los siguientes plazos:

1. Permisos de edificación y loteos con construcción simultánea.
 - a. Proyectos de hasta cien metros cuadrados edificados: diez días.
 - b. Proyectos de más de cien metros cuadrados y hasta mil metros cuadrados edificados: quince días.
 - c. Proyectos superiores a mil metros cuadrados edificados: veinte días.
2. Fusiones, subdivisiones, urbanizaciones y loteos sin construcción simultánea: quince días.

3. Otras solicitudes: quince días.

Los plazos mencionados en el inciso anterior serán de días hábiles y se contarán desde la recepción de la solicitud respectiva por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Dentro del plazo en que le corresponda pronunciarse de acuerdo con la actuación solicitada, la Dirección de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito y en un solo acto, las observaciones que le merezca la autorización o el permiso requerido y que deban ser aclaradas o subsanadas antes de su otorgamiento.

Si, cumplidos dichos plazos, no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o la autorización o éstos fueren denegados, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la reclamación, dicha Secretaría Regional Ministerial deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que, dentro del plazo de diez días hábiles, evacue un informe en el caso de denegación del permiso o dicte una resolución si no se hubiere pronunciado. Si, en este último caso, venciere este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.

Denegado el permiso o la autorización por la Dirección de Obras, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá pronunciarse sobre la reclamación dentro de los plazos que para el mismo tipo de solicitud se establecen en el inciso primero.

Si la reclamación fuere procedente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ordenará que se otorgue el permiso o la autorización solicitada, previo pago de los derechos correspondientes.

La Dirección de Obras deberá dictar la resolución aprobatoria dentro del plazo de cinco días hábiles contado desde la notificación de la Secretaría Regional Ministerial. Si transcurrido éste, no se hubiere otorgado el permiso o la autorización, la solicitud presentada por el interesado se entenderá aceptada para todos los efectos legales, lo que deberá certificar la Secretaría Regional Ministerial.

El interesado tendrá el plazo fatal de treinta días para deducir la reclamación a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venciere el plazo para pronunciarse.”

9) Reemplázase el inciso segundo del artículo 144 por los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos, pasando el actual inciso tercero a ser cuarto:

“A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto proyectista y otro, del revisor independiente, cuando lo hubiere, en los que se dé cuenta de haberse ejecutado la construcción conforme al permiso de edificación y de haberse dado cumplimiento a las disposiciones de esta ley General, de su Ordenanza y de los instrumentos de planificación territorial.

El Director de Obras deberá revisar el cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente.”

Artículo transitorio.- Esta ley comenzará a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial.

Las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se

aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia.”

Se designó Diputada informante a la señora **Caraball, doña Eliana.**

Sala de la Comisión, a 9 de junio de 2004.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones de 19 de noviembre, 3 y 10 de diciembre de 2003, 14 y 21 de enero, 3, 17 y 31 de marzo, 14 y 21 de abril, 5, 12 y 19 de mayo, y 9 de junio de 2004, con la asistencia del Diputado señor Pérez, don Aníbal (Presidente), y de los Diputados señores Caraball, doña Eliana; Díaz, don Eduardo; Espinoza, don Fidel; García, don René Manuel; Hales, don Patricio; Longueira, don Pablo; Pérez San Martín, doña Lily; Pérez Opazo, don Ramón; Pérez Varela, don Víctor; Robles, don Alberto; Salas, don Edmundo, y Tapia, don Boris.

Concurrieron a algunas sesiones, en su oportunidad como titulares de la Comisión, los ex integrantes Diputados señores Norambuena y Uriarte. Asistieron, por la vía del reemplazo, los Diputados señores Paredes, don Iván, y Jarpa, don Carlos Abel.

ELENA MELÉNDEZ URENDA
Abogado Secretaria de la Comisión

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| I. CONSTANCIAS PREVIAS..... | 1 |
| II. ANTECEDENTES..... | 1 |
| 1) NORMATIVA VIGENTE..... | 1 |
| 2) DEL MENSAJE..... | 3 |
| III. IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES..... | 4 |
| IV. DISCUSIÓN Y VOTACIÓN..... | 5 |
| A) OPINIONES RECIBIDAS..... | 5 |
| B) DISCUSIÓN EN GENERAL..... | 9 |
| C) DISCUSIÓN EN PARTICULAR..... | 10 |
| V. INDICACIONES RECHAZADAS..... | 28 |
| VI. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN..... | 32 |

