INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN MATERIA DE CIERRE DE SITIOS ERIAZOS.

Boletín N° 9989-14

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, de origen en una moción de los diputados señores Pedro Browne, Roberto León, Claudia Nogueira, Iván Norambuena, Jaime Pilowsky y Osvaldo Urrutia.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Idea matriz o fundamental del proyecto

Consiste en consignar por ley y no sólo en la ordenanza que los sitios eriazos ubicados en áreas urbanas tengan en la parte que enfrenta un bien nacional de uso público, cierros exteriores que permitan un mayor control de estas zonas y de la actividad que en ella se produce.

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

No hay.

3.- Trámite de Hacienda

No hay.

4.- El proyecto fue aprobado en general y particular por los diputados (as) señores (as) Carvajal, doña Loreto; Espinoza, don Fidel; Fernández, doña Maya; García, don René Manuel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Nogueira, doña Claudia; Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime; Sepúlveda, doña Alejandra; Tuma, don Joaquín, y Urrutia, don Osvaldo.

5.- Artículos o indicaciones rechazados

Ninguno.

6.- Se designó Diputado Informante al señor URRUTIA, don OSVALDO.

La Comisión contó con la colaboración de las señoras Paulina Saball, Ministra de Vivienda y Urbanismo y Jeannette Tapia, asesora legislativa del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; de los señores Enrique Rajevic, asesor del MINVU; Marco Venegas, Subsecretario (S) de Prevención del Delito; Marcelo Segura, Subsecretario de la AChM, y Patricio Herman, Presidente de la Fundación Defendamos la Ciudad.

II.- ANTECEDENTES

En la moción se hace presente que con la dictación de la ley N° 20.033, de 2005, que modifica varios cuerpos legales, entre ellos el decreto ley sobre rentas municipales, se incorpora un artículo 58 bis al decreto, por el cual se obliga al pago de una multa a beneficio municipal, a las propiedades abandonadas ubicadas en el radio urbano.

Según señala el artículo 58 bis "se entenderá por propiedad abandonada, el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato.".

Así, de acuerdo a la normativa, corresponde a los Municipios declarar una propiedad como abandonada, mediante decreto alcaldicio, el cual debe ser notificado al propietario a fin de que ejerza un recurso de reclamación, en caso de optar a ello. Y una vez que la propiedad ha sido declarada como abandonada, los Municipios respectivos podrán intervenir en ella, con fines de cierro, higiene o mantención, lo que será de cargo del propietario.

Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, decreto 458, dispone en su artículo 81 que con el fin de prevenir el deterioro progresivo de un sector o barrio, los Municipios pueden fijar plazos a los propietarios para efectuar las reparaciones necesarias para evitar el colapso parcial o total de una construcción; o bien, ordenar la construcción de cierros exteriores en los sitios eriazos, en plazos no inferiores a seis meses, con las características que señale el Plan Regulador y su Ordenanza Local, o las que se fijen a falta de aquéllos; entre otras medidas. Estas facultades pueden ser ejercidas bajo el apercibimiento de multas, a beneficio municipal.

Como se ve, lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones está en estrecha relación con lo señalado en el decreto que fija la Ley de Rentas Municipales, pues ambas normas tienen por objeto resguardar las condiciones de seguridad, de higiene o bien de mantención, de aquellas propiedades que se encuentran en situación de abandono.

En la práctica, la existencia de sitios eriazos o propiedades abandonadas da lugar, en muchos casos, a situaciones de toma de estos terrenos, por no contar con cierres perimetrales, lo que genera el establecimiento de poblaciones en condiciones precarias, sin cumplimiento de normas de urbanización, sin presencia de servicios básicos y en situación de

riesgo ante posibles emergencias, tal como ha ocurrido a propósito de los incendios en los cerros de Valparaíso.

Además de estas situaciones de precariedad y riesgo ante desastres naturales, la falta de cierro de estos sectores puede ocasionar el establecimiento de focos delictuales, que ponen en peligro la seguridad de los vecinos. Al respecto, pareciera ser que una solución adecuada es el uso de cercos vivos o cierros transparentes, pues de este modo se impide la toma de estos lugares, a la vez que se mantiene cierto control sobre la actividad que se genera al interior de estos recintos.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en concordancia con la Ley General y la Ley de Rentas Municipales, señala en su artículo 2.5.1 que los sitios eriazos y propiedades abandonadas, ubicados en áreas urbanas, deben tener cierros levantados en su frente hacia el espacio público.

Como se puede observar de los antecedentes expuestos, la normativa se encontraría conteste en materia de regulación de los cierros de las propiedades abandonadas, dotando para ello de facultades a los Municipios. Sin embargo, se extraña en nuestra legislación la consideración de los cierros transparentes o cercos vivos, como una medida que permita un mayor control de estas zonas y de la actividad que en ellas se produce, como así también como una medida que apunte a mantener una armonía entre los sitios abandonadas y las edificaciones vecinas a ellos.

III.- DISCUSIÓN GENERAL Y PARTICULAR DEL PROYECTO

En la discusión del proyecto la señora **Paulina Saball**, Ministra de Vivienda y Urbanismo observó que la iniciativa exigiría la instalación de cierres transparentes o cercos vivos en aquellas propiedades situadas en áreas urbanas que se encuentren abandonadas. Compartiendo los fundamentos y objetivos del proyecto estimó, sin embargo, que no es necesario incorporar en la ley el concepto de propiedades abandonadas, pues ya está contemplado en la OGUC, como también está ya regulado en ella el tema de la transparencia de los cierres perimetrales. En efecto, en el capitulo V del Título II se establece, en lo pertinente, que los sitios eriazos y las propiedades abandonadas ubicadas en áreas urbanas deberán tener cierres levantados en su frente hacia el espacio público con un mínimo de 60% de transparencia, porcentaje que podrá ser incrementado por el plan regulador comunal. Con respecto a los cercos vivos, planteó la Ministra que ellos requieren mantención, la cual resulta compleja en aquellas zonas donde hay escasez de agua, pudiendo eventualmente deteriorarse y empeorar la situación de inseguridad o insalubridad de los sitios eriazos.

El Subsecretario (S) de Prevención del Delito en relación con la moción relativa a los cierres perimetrales, y particularmente con los cercos vivos, además de lo expresado por la Ministra de Vivienda, advirtió que estos impiden la visibilidad hacia el interior de los predios, además de generar

zonas oscuras cuando no existe una buena poda, por lo que podrían aumentar los niveles de inseguridad de quienes viven o circulan en los alrededores de tales sitios.

El diputado señor Urrutia, don Osvaldo, anunció la presentación de una indicación al proyecto justamente para eliminar la referencia a los cercos vivos, ya que estos estaban pensados para los parques urbanos, los cuales aspiraba a que tuvieran cierres translúcidos de esas características para que la gente pudiera apreciar su interior.

Reconoció que la OGUC permite actualmente que los sitios eriazos tengan, en la parte que enfrenta un bien nacional de uso público, cercos con un nivel de transparencia de hasta 60%, pero para aumentar esa exigencia habría que modificar los planes reguladores comunales, cosa que ningún municipio hará por esa sola razón, sin contar con que, de hacerse, sería un procedimiento demasiado prolongado. De ahí la conveniencia de consignar esta exigencia en la ley y no solo en la ordenanza, que por lo demás forma parte de lo que el propietario tiene que hacer hoy en día y no le impone un mayor gasto.

El señor Marcelo Segura, Subsecretario de la AChM, se refirió al proyecto y a los problemas de seguridad que se generan en los sitios eriazos, por lo que concordó en que es respecto de éstos y de propiedades abandonadas que se debería legislar. También sugirió sancionar a quienes incumplan tales medidas, pero la multa de 5 UTM la consideró muy baja. Explicó que la sanción en el caso de propiedades abandonadas es el equivalente al 5% de su avalúo fiscal.

La diputada señora Carvajal consultó si existe alguna normativa en estudio para aumentar dichas multas.

El señor Segura sostuvo que el problema principal es la falta de financiamiento de los gobiernos regionales, siendo su mayor limitación el artículo 19 N° 20 de la Constitución Política. Estimó que el Intendente se encuentra supeditado al gobierno de turno.

Con respecto al proyecto planteó que los cierres deberían ser transparentes y no cercos vivos como se propone. También debería contemplarse una sanción adicional a la existente para la propiedad abandonada, que es una multa del 5% del avalúo fiscal. La dificultad es cobrar las multas, lo que podría resolverse entregando la facultad de subastar la propiedad o subir la multa por ley.

En la discusión particular del proyecto los diputados señores García, León, Fernández, doña Maya, Pilowsky y Urrutia, don Osvaldo, formularon una indicación para *agregar* a continuación de la palabra “urbanas” que antecede al punto final, la siguiente frase, precedida de una coma (,): “**en el costado que enfrenta un bien nacional de uso público**”, y *suprimir* las expresiones “o cercos vivos” a continuación de la palabra “transparentes”.

Por su parte, los diputados (as) Fernández, doña Maya; Norambuena y Urrutia, don Osvaldo, formularon una indicación para *reemplazar* el inciso final del artículo 81, por el siguiente:

"**En el ejercicio de estas facultades, la Municipalidad podrá apercibir a los propietarios con la aplicación de una multa, la que no podrá ser superior a cien unidades tributarias mensuales, si no cumplieren con lo ordenado, la que se determinará conforme a lo establecido en los artículos 20 y 21 de la presente ley.**".

Puesto en votación el artículo único del proyecto con las indicaciones precedentes, fue aprobado por la unanimidad de los diputados (as) presentes señores (as) Carvajal, doña Loreto; Espinoza, don Fidel; Fernández, doña Maya; García, don René Manuel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Nogueira, doña Claudia; Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime; Sepúlveda, doña Alejandra; Tuma, don Joaquín, y Urrutia, don Osvaldo.

Se han introducido al proyecto modificaciones formales que se recogen en el texto propuesto a continuación.

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

PROYECTO DE LEY

"Artículo único.- Modifícase el artículo 81 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, publicado el 13 de abril de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el siguiente sentido:

a) Reemplázase en la letra b) del artículo 81 la oración "Ordenar la construcción de cierros exteriores en los sitios eriazos", que precede a la frase "en plazos no inferiores a seis meses", por la siguiente: "Ordenar la construcción de cierros exteriores transparentes, en los sitios eriazos o propiedades abandonadas, ubicados en áreas urbanas, en el costado que enfrenta un bien nacional de uso público".

b) Reemplázase el inciso final del artículo 81, por el siguiente:

“En el ejercicio de estas facultades, la Municipalidad podrá apercibir a los propietarios con la aplicación de una multa, la que no podrá ser superior a cien unidades tributarias mensuales, si no cumplieren con lo ordenado, la que se determinará conforme a lo establecido en los artículos 20 y 21 de la presente ley.”.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 19 de agosto, 2 de septiembre, 9 de septiembre, 11 de noviembre, de 2015, con asistencia de los diputados (as) señores (as) Cariola, doña Karol; Carvajal, doña Loreto; Espinoza, don Fidel; Farcas, don Daniel; Fernández, doña Maya; García, don René Manuel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto (Presidente); Nogueira, doña Claudia; Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime; Sepúlveda, doña Alejandra; Tuma, don Joaquín, y Urrutia, don Osvaldo.

Sala de la Comisión, a 18 de noviembre de 2015.



JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión