SEGUNDO INFORME COMPLEMENTARIO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAIDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 20.671, CON EL OBJETO DE SUPRIMIR EL LÍMITE MÁXIMO PARA REGULARIZAR AMPLIACIONES EN VIVIENDAS SOCIALES, SIEMPRE QUE LA SUPERFICIE EDIFICADA TOTAL NO EXCEDA DE NOVENTA METROS CUADRADOS.

BOLETÍN Nº 9.029-14 (S)[1]

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales pasa a informar el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, iniciado en moción de los H. Senadores (as) señora Lily Pérez y señores Eugenio Tuma, Pedro Muñoz y Hosaín Sabag, en segundo trámite constitucional y segundo reglamentario (informe complementario), con calificación de "urgencia simple".

El propósito de la iniciativa consiste en permitir a los propietarios de viviendas sociales regularizar, conforme al procedimiento previsto en la ley N° 20.671, las ampliaciones de más de 25 metros cuadrados, siempre que la superficie total de la edificación no supere los 90 metros cuadrados.

La iniciativa en estudio fue tramitada a la Comisión para este segundo informe complementario considerando la oportunidad de mejorar la legislación frente a hechos como los ocurridos recientemente con el incendio en la ciudad de Valparaíso, que puso en evidencia la precariedad de las viviendas afectadas, lo que se hace mediante una indicación sustitutiva del Ejecutivo, de fecha 6 de mayo de 2014.

CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS

De acuerdo a lo prescrito en los artículos 130 y 288 del Reglamento de la Corporación, el informe recae sobre el proyecto aprobado en general por la H. Cámara en su sesión N° 3, de 18 de marzo de 2014, y remitido a esta Comisión el 24 de abril de 2014, según lo acordado en sesión de igual fecha, con las indicaciones formuladas a dicho texto, consignándose además lo siguiente:

[1] La tramitación completa de este proyecto se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados www.cámara.cl (Búsqueda de proyectos).

I.- Artículos que no han sido objeto de indicaciones ni de modificaciones

Ninguno.

II.- Artículos calificados como normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado

Ninguno.[2]

III.- Artículos suprimidos

Ninguno.

IV.- Artículos modificados

El artículo único del proyecto.

V.- Artículos nuevos introducidos

Los artículos 1°, 2° y 3° permanentes y el artículo único transitorio.

VI.- Artículos que deben ser conocidos por la Comisión de Hacienda

Ninguno.

VII.- Indicaciones declaradas inadmisibles

Ninguna.

VIII.- Texto de las disposiciones legales que el proyecto modifica o deroga, o indicación de las mismas

Ley N° 20.671 – Que renueva y modifica el procedimiento de regulación de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251

Artículo 1°.- Los propietarios de viviendas sociales, emplazadas en áreas urbanas o rurales, podrán por una sola vez, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, regularizar las ampliaciones de hasta 25 m² de superficie que hubieren efectuado en dichas viviendas, cumpliendo además con los requisitos que se señalan a continuación:

[2] El Tribunal Constitucional realizó el control de constitucionalidad del proyecto que modificó la ley N° 20.251 (Bol. N° 7.818-14) Ley N° 20.671 que corresponde al Rol N° 2.442-2013, de treinta de abril del 2013. Estimó por mayoría de votos que los artículos remitidos para su pronunciamiento no eran propios de ley orgánica constitucional.

1) No estar emplazadas en zonas de riesgo o protección, en franjas declaradas de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público.

2) A la fecha de la regularización no deben existir reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas ingresadas con anterioridad a la fecha de publicación de la presente ley, ante la Dirección de Obras Municipales o el juzgado de policía local respectivo.

3) Las ampliaciones deben cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores.

4) El propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario, señalando ser titular del dominio del inmueble y que la ampliación cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores.

b) Especificaciones Técnicas resumidas y un plano esquemático que grafique la planta y el perfil de la ampliación, señalando las medidas y superficie a regularizar.

Tratándose de ampliaciones en segundo piso o superior la solicitud deberá ser firmada por un arquitecto, o bien, contar con un informe favorable de inspección de la Dirección de Obras Municipales.

La Dirección de Obras Municipales, dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud, deberá pronunciarse, con el solo mérito de los documentos a que se refiere este artículo y, si procediere, otorgará el correspondiente certificado de regularización.

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

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente artículo, estarán exentas de los derechos municipales establecidos en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Texto aprobado por la Comisión en su primer informe:

Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 1° de la ley N° 20.671, que renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251:

1.- En el inciso primero:

a) Reemplázase su encabezamiento por el siguiente:

“Artículo 1°.- Los propietarios de viviendas sociales existentes, emplazadas en áreas urbanas o rurales podrán, por una sola vez, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, regularizar el inmueble de hasta 90 metros cuadrados de superficie total, cumpliendo además con los requisitos que se señalan a continuación:”.

b) Sustitúyese, en el número 3), la expresión inicial “Las ampliaciones” por “Los inmuebles”.

c) Reemplázase, en las letras a) y b) del número 4), el vocablo “ampliación” por “construcción”.

2.- En el inciso segundo, sustitúyese la frase “ampliaciones en segundo piso o superior”, por la siguiente: “inmuebles que consideren un segundo piso o superior, o que se encuentren adosados a tres o más deslindes del predio,”.”.

* *

Asistieron a la Comisión el señor Pablo Contrucci, Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y la señora Jeannette Tapia, Asesora Legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Concurrieron, además, el Presidente de la Comisión de Desarrollo y Vivienda de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Gervoy Paredes, Alcalde de Puerto Montt; la Directora de Obras de la Municipalidad de Puerto Montt, señora Javiera Torres, y la Directora de Obras Municipales de Peñalolén, señora María José Cholaky.

Mediante mensaje N° 095-362 del Ejecutivo, de fecha 6 de mayo de 2014, se formuló una indicación que sustituye el proyecto de ley en informe, sobre la base de los siguientes fundamentos:

El procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales, contemplado en la ley N° 20.251, renovado y modificado por la ley N° 20.671, permite la regularización de las ampliaciones de este tipo de viviendas, que se ejecutaron sin contar con los permisos correspondientes de la Dirección de Obras Municipales. La ley N° 20.251 y sus modificaciones posteriores, flexibilizaron las reglas generales para reducir el costo de estas regularizaciones. Con ello, la ley se hacía cargo de la práctica de construir ampliaciones sin permiso, probablemente potenciada en los sectores de menores ingresos por el costo que representa la asesoría profesional necesaria para obtenerlo y la burocracia asociada a su otorgamiento. Para ello admitió, incluso, que no fuese necesaria la intervención de un profesional para certificar el cumplimiento de las exigencias legales -salvo que se tratase de ampliaciones en un segundo piso o superior, según lo dispuso la ley N° 20.671-, y eximió a los funcionarios municipales de la responsabilidad que les asigna el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones al momento de aplicar esta ley.

Es importante señalar que el propósito original de la ley N° 20.251 (tal como se indica no sólo en los fundamentos de la moción que originó dicha ley, sino también en los fundamentos de la moción que derivó en la ley N° 20.671) era evitar que en el futuro siguieran promulgándose nuevas leyes de regularización, mejor conocidas como “leyes del mono” (como la ley N° 19.583, de 1998, que regulariza la construcción de bienes raíces urbanos sin recepción definitiva), entendiendo que inevitablemente éstas refuerzan la práctica de construir sin permiso, pues dejan la sensación de que, al final, todo es regularizable. Con dicho propósito, se introdujo el artículo 166 en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que facilitó, en lo sucesivo, los procedimientos y los costos asociados a nuevas ampliaciones. Desafortunadamente, este artículo se perdió al cabo de poco tiempo, fundamentalmente, porque luego de su incorporación se le introdujeron un conjunto de modificaciones, a través de las leyes N° 20.671 y N° 20.741, que lo desnaturalizaron en cuanto a su objetivo.

Se fundamenta la indicación del Ejecutivo en que el proyecto de ley en tramitación pretende modificar el artículo 1° de la ley N° 20.671, que renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251. Dicho artículo autoriza a los propietarios de viviendas sociales a regularizar, por una sola vez, las ampliaciones de hasta 25 m2. La modificación pretende aumentar la superficie regularizable, en la medida que la superficie edificada total no supere los 90 m2.

Lo anterior incrementa considerablemente el universo de ampliaciones a regularizar, al igual que el número de familias que contará, formalmente, con una ampliación regularizada.

El mencionado artículo 1° de la ley N° 20.671 establece un plazo de dos años para las regularizaciones, contado desde la publicación de dicha ley, el 8 de junio de 2013.

Previamente, el artículo segundo transitorio de la ley N° 20.251 establecía la misma posibilidad para los propietarios de viviendas sociales, pero dentro del plazo de tres años contado desde la publicación de la antedicha ley, el 4 de marzo de 2008.

En definitiva, se trata de una norma de excepción que, sin embargo, ha estado en aplicación por casi 4 años en total.

Se sostiene, por su parte, la necesidad de sustituir el contenido del proyecto dada la importancia de construir con permiso y de ser rigurosos con los procesos de regularización.

En efecto, las leyes de regularización deben ser excepcionales y rigurosas por una razón muy sencilla. La exigencia de permisos previos pretende evitar construcciones que no se ajusten a los estándares de habitabilidad, seguridad y estabilidad que requiere una vivienda digna. Eventos como el terremoto que acaba de afectar a las Regiones de Arica y Parinacota y de Tarapacá, el derrumbe de una ampliación adosada a un departamento en el tercer piso (un “palafito”) de un condominio social en Puente Alto, con 5 heridos, o el incendio recientemente ocurrido en Valparaíso, vuelven a poner en evidencia los riesgos a que se ve expuesta la población cuando se flexibilizan las normas hasta el punto de omitir la participación de profesionales competentes, como ocurre con la regularización de ampliaciones prevista en la ley N° 20.251.

Quienes han podido regularizar conforme a normas de excepción han tenido un plazo más que prudencial para realizar dicho trámite, por lo que no parece justificado extenderlas en demasía o indefinidamente. Por el contrario, es preciso restaurar, para las situaciones venideras, la importancia de solicitar los permisos en forma previa a efectuar una construcción y, sólo una vez ejecutada, solicitar la recepción de las obras.

En razón de lo anterior, se concluye que el Gobierno se ve en la obligación de replantear el proyecto de manera de garantizar condiciones de seguridad y habitabilidad para las familias chilenas ahora y en el futuro.

Por último, se deja constancia de la posibilidad de que las municipalidades, los gobiernos regionales y los servicios de vivienda y

urbanización destinen recursos a programas que tengan por objeto realizar obras o reparaciones necesarias para que las ampliaciones a que se refiere el proyecto de ley puedan obtener los permisos y recepciones respectivas aplicando, por ejemplo, lo dispuesto en el artículo 41 de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en el Programa de Protección del Patrimonio Familiar.

En el **debate de la Comisión** el señor Pablo Contrucci hizo presente que la indicación sustitutiva del Ejecutivo cumple varios propósitos. Explicó que el MINVU tiene una aproximación distinta a la generación de "leyes del mono" de décadas anteriores, que tuvieron por objeto regularizar viviendas de cualquier tamaño y valor para posibilitar la recaudación de más recursos por contribuciones de bienes raíces. En efecto, a partir de la ley N° 20.251 se concibe un mecanismo diferente y con un objeto también distinto, cual es la regularización de viviendas sociales construidas por el Estado, a fin de poder aplicar más fácilmente los programas de mejoramiento habitacional del MINVU.

Por ello, el Ejecutivo propone sustituir el texto del proyecto aprobado por la Comisión, primeramente, porque aquél no hace exigible la intervención de un profesional responsable que certifique que las viviendas cumplen ciertos requisitos mínimos y, en segundo término, porque tiene una visión bastante laxa de las exigencias técnicas que deben satisfacer las viviendas a regularizar. El MINVU considera -y así lo han confirmado además el reciente terremoto de Arica y Tarapacá, y el incendio de Valparaíso- que se requiere un nivel básico de exigencias técnicas para garantizar la seguridad de las personas y de las construcciones, y a eso apunta precisamente la indicación sustitutiva.

Los principales cambios propuestos a la iniciativa en trámite, manteniendo en 90 m^2 la superficie máxima de las construcciones susceptibles de regularización y la condición de no estar emplazadas en áreas de riesgo o protección ni en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público, como asimismo, la de no tener reclamaciones pendientes ante las direcciones de obras municipales o los juzgados de policía local, dicen relación con la inclusión de un cuadro que especifica las normas mínimas de habitabilidad, seguridad y estabilidad que deben cumplir las viviendas y que a juicio del MINVU resultan indispensables, pero que el texto ya aprobado del proyecto remite a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Así, en materia de habitabilidad, se exige que el interior de las viviendas cumpla solamente el estándar de obra gruesa habitable establecido en la OGUC y algunos requisitos de ventilación, especialmente en baños y cocinas. En materia de seguridad, se exige que los materiales con que está construida la vivienda tengan una resistencia al fuego F-15 (que

soporten 15 minutos de exposición al fuego sin arder), y que en caso de adosamiento la resistencia al fuego sea F-60 y la altura mínima de 2 metros. En materia de estabilidad, no se exige proyecto de cálculo estructural, sino sólo que un profesional responsable certifique que la construcción reúne condiciones mínimas. Se establecen además algunas exenciones específicas, como por ejemplo, que la altura libre entre piso y cielo de una construcción, que actualmente es de 2,30 metros, pueda rebajarse hasta en 20% para efectos de su recepción por las DOM, lo mismo que los umbrales de las puertas y arcos formados por vigas, y que normalmente deben tener una altura mínima de 2 metros.

Luego se regula el procedimiento mismo de regularización ante las DOM, estableciendo los documentos que se deben acompañar a la solicitud, entre los cuales se incluyen las especificaciones técnicas y un plano simple que indique las cotas mínimas que se deben controlar, certificados también por un profesional competente, según la definición contenida en la LGUC al efecto.

Se proponen, por último, modificaciones a los artículos 133 y 166 de la LGUC, haciendo aplicables dichas normas a las ampliaciones de viviendas sociales, como también a las edificaciones construidas antes del 31 de julio de 1959.

El diputado señor Tuma observó que durante la tramitación anterior del proyecto nunca se aceptó la posibilidad de regularizar las viviendas construidas por el Estado en los años sesenta. Por otra parte, destacó que en la comuna de Imperial se autorizó en su momento la construcción de viviendas en una zona que fue declarada área de riesgo con posterioridad, por lo que ahora no se podrán regularizar sus ampliaciones. Sugirió consagrar el silencio administrativo positivo para el caso de que las DOM no se pronuncien dentro de plazo sobre las solicitudes de regularización de que trata el proyecto. Propuso, por último, hacer imperativa la condonación de multas que autoriza el nuevo inciso final incorporado en el artículo 133 de la LGUC.

El diputado señor Pilowsky planteó que muchas municipalidades carecen de directores de obras o del personal necesario para otorgar permisos de edificación y, eventualmente, certificados de regularización. Sugirió entregar recursos adicionales para que los municipios puedan implementar la ley en proyecto.

La diputada señorita Cariola planteó la necesidad de clarificar quién financiará la contratación de profesionales competentes para otorgar las certificaciones que deben acompañarse a las solicitudes de regularización de viviendas de que trata el proyecto.

El señor Pablo Contrucci, advirtió que las modificaciones propuestas en la indicación sustitutiva apuntan a mejorar la redacción del texto aprobado previamente, por lo que no deberían provocar conflictos con los directores de obras.

Por otra parte, afirmó que la gran mayoría de las regularizaciones efectuadas en el país se financian a través de programas del MINVU como el de Protección del Patrimonio Familiar, que permite efectuar un segundo aporte a las familias que habitan viviendas construidas por el Estado, y que considera el costo de la asesoría profesional necesaria para reparar o mejorar las edificaciones existentes.

Hizo notar, por último, que pese a proponer una redacción distinta del proyecto, la indicación formulada por el Ejecutivo no introduce cambios sustanciales a lo aprobado por la Comisión o a lo establecido en la ley Nº 20.671, salvo la exigencia de contar con la certificación de un profesional competente y de cumplir con un mínimo de normas técnicas, cuya omisión en las leyes del mono anteriores contribuyó a agravar las catástrofes ocurridas durante el presente año en Valparaíso y en el norte del país. Agregó que la aprobación del proyecto reviste cierta urgencia para el MINVU porque el programa PPF se aplica a unas 40 mil viviendas al año en forma permanente y encuentra muchas veces dificultades para hacer efectivos los subsidios porque no hay posibilidades de regularizar las mejoras realizadas.

El señor Gervoy Paredes expresó el apoyo de la AChM al proyecto, por cuanto contribuye a solucionar la situación de muchos pobladores que se encuentran habitando una vivienda irregular, lo que redunda tanto en la imposibilidad de acceder a ciertos beneficios como en el detrimento económico que significa para las familias que su principal activo tenga un menor valor.

Sin perjuicio de lo anterior, manifestó la necesidad de perfeccionar la iniciativa en los siguientes aspectos:

a) Ampliar su ámbito de aplicación a las viviendas construidas por sus propios residentes, que cumplan con el requisito de superficie máxima.

b) Explicitar que quienes se acojan a la ley en proyecto podrán postular a otros beneficios estatales, especialmente de los programas habitacionales.

c) Precisar que el procedimiento de regularización previsto en este proyecto es inaplicable a la construcción o ampliación de viviendas emplazadas en terrenos comunes de condominios u otro tipo de comunidades sin contar con las autorizaciones correspondientes.

d) Establecer una fecha tope en que hayan debido efectuarse las ampliaciones o construcciones que pretendan acogerse a la ley en trámite, para dar una señal clara de que durante la vigencia de ésta no podrán ejecutarse nuevas obras irregulares con ese propósito.

e) Mantener la exención de responsabilidad de las DOM por las regularizaciones que autoricen, entendiendo que los propietarios y los profesionales que los asistan son los primeros responsables de que las ampliaciones o viviendas cumplan con los estándares básicos para la seguridad de sus habitantes.

El señor Héctor Altamirano complementó lo expuesto señalando que, para efectos de certificar el cumplimiento de los requisitos exigibles a los inmuebles que se solicite regularizar, debiera contemplarse la participación de los Colegios de Arquitectos, de Ingenieros Civiles y de Constructores Civiles en orden a que asuman alguna responsabilidad, eximiendo de ella a los directores de obras municipales, ya que la circunstancia de hacer responsables a éstos ha conspirado antes para que se lleven a cabo las regularizaciones que la ley ha autorizado. Sugiere incorporar también a los profesionales inscritos en los registros de revisores independientes que lleva el MINVU.

La señora Javiera Torres planteó que involucrar la responsabilidad de los directores de obras podría constituir un obstáculo para llevar a efecto las regularizaciones, ya que éstas conllevan una exigencia profesional que sobrepasa sus posibilidades de responder adecuadamente.

La señora María José Cholaky acotó que la responsabilidad respecto de los antecedentes que se deben presentar no puede recaer en los directores de obras municipales, sino en los profesionales que entreguen las certificaciones correspondientes. En cambio, las DOM deben velar por el cumplimiento de los requisitos que establece la ley y de las instrucciones que imparta al respecto la División de Desarrollo Urbano del MINVU. Agregó que las regularizaciones implican una alta carga de trabajo, que se suma a las ya numerosas tareas que las DOM cumplen normalmente, por lo que sus responsabilidades deben estar perfectamente acotadas.

Analizando el proyecto, observó que éste permitiría regularizar viviendas autoconstruidas, para lo cual se ha dicho que podrían utilizarse fondos destinados a financiar mejoras, pero no se aclara en el texto si tales fondos serán de cargo fiscal o municipal.

Planteó que entre los documentos que deben acompañarse a las solicitudes de regularización debiera incluirse un certificado de informaciones previas, que corresponde emitir a las DOM, donde se consignan las áreas de riesgo existentes y la normativa aplicable a ellas, de modo que la declaración del propietario al respecto y certificada por el profesional responsable esté basada en aquél. Esto contribuiría al mejor cumplimiento de los requisitos exigibles y a que la revisión de los antecedentes sea menos extemporánea, como ocurrió el año 2002 cuando se acumularon cientos de expedientes que no pudieron ser analizados oportunamente.

Sugirió hacer copulativo el requisito de no tener reclamaciones pendientes ante los JPL o las DOM, ya que ambas entidades están vinculadas, pero puede darse el caso de que una reclamación ingresada en una de ellas no esté en conocimiento de la otra al tiempo de verificarse el cumplimiento de dicha exigencia. Advirtió igualmente la necesidad de aclarar si las DOM se limitarán a recibir la declaración jurada del propietario al respecto o deberán cerciorarse de que ella sea verídica.

Observó que tampoco aparece estipulado en el proyecto que deba presentarse un plano donde se grafique la construcción a regularizar; y pidió aclarar también si las DOM tendrán la obligación de verificar en terreno que las ampliaciones que se solicite regularizar estén efectivamente construidas y no se trate de ampliaciones futuras o en ejecución, lo que si bien implicaría más trabajo, es parte de las labores habituales de las DOM que puede precaver futuras reclamaciones de los vecinos.

Planteó que no es fácil reconocer si una edificación fue construida en una época determinada para efectos de regularizar aquellas realizadas antes del 31 de julio de 1959, como se prevé en el artículo 166 de la LGUC, modificado por el artículo segundo, N° 2, de la indicación sustitutiva.

El alcalde señor Paredes advirtió que las regularizaciones que autoriza la ley en proyecto se harán insostenibles para los municipios, por cuanto se prevé la entrega masiva de subsidios para financiar mejoras o reparaciones en todo el país y ya hay gran cantidad de comités de vivienda formados a la espera de su promulgación. Además, es probable que aumenten las reclamaciones contra las edificaciones que se pretenda regularizar. Por ello, instó al Ejecutivo a debatir previamente este tipo de iniciativas con la AChM a fin de consensuar mínimamente las propuestas legislativas que finalmente se presenten.

La señora Cholaky dijo haber tenido oportunidad de conocer la indicación sustitutiva del Ejecutivo y de compartirla con algunos directores de obras de la Región Metropolitana de Santiago, recibiendo al respecto algunas observaciones que espera se traduzcan en modificaciones a la misma. Precisó que la indicación está -en todo caso- dirigida a aquellas comunas que tienen una historia de allegados, hacinamiento y asentamientos no tradicionales, donde no se puede permitir que estas normas de excepción no se cumplan de manera estricta, exponiendo a la población a accidentes que pongan en peligro su integridad física o síquica. Por ello es importante que haya profesionales capacitados para asesorar a los vecinos en la tramitación oportuna de los permisos de construcción, y que sean supervisados por algún organismo en el cumplimiento de sus obligaciones.

El diputado señor Urrutia planteó la posibilidad de exigir que el profesional que avale una solicitud de regularización sea quien verifique que

no haya reclamaciones pendientes o situaciones que las ameriten, dado que muchas veces los propietarios son reacios a interponerlas para no enemistarse con sus vecinos o provocar la ira de éstos.

El diputado señor Pilowsky pidió antecedentes sobre la situación de las DOM a lo largo de país y preguntó quién verificará el cumplimiento de las normas vigentes sobre instalaciones interiores en las viviendas que se regularicen.

La diputada señora Nogueira observó que el objetivo de las leyes de excepción como la que ahora se discute es permitir el acceso de los propietarios de viviendas sociales a los distintos subsidios que otorga el Estado, y por eso tienen periodos de vigencia acotados, por lo que no debieran plantear mayores problemas a las DOM. Consultó si entre los profesionales competentes que menciona el proyecto se incluyen los dibujantes de arquitectura, que presume más accesibles para las personas de escasos recursos. Opinó que, como las reclamaciones son excepcionales, no se deben dificultar las regularizaciones que autoriza el proyecto haciendo exigencias mayores que la sola declaración del propietario. Finalmente, preguntó si a juicio del Ejecutivo están bien delimitadas las responsabilidades en el proyecto y, por consiguiente, cubiertas las aprensiones de las DOM.

La señora Jeannette Tapia respondió que, a raíz del incendio acaecido en Valparaíso, el MINVU constató la necesidad de que todos los actores asuman su responsabilidad en los procesos de regularización. Así, la indicación sustitutiva hace responsables a las DOM de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas; los arquitectos, constructores e ingenieros civiles son precisamente los profesionales que menciona la iniciativa y son responsables de las certificaciones correspondientes en el ámbito de sus competencias, mientras que los propietarios lo son de la existencia o ausencia de reclamaciones pendientes.

Para terminar, señaló que el MINVU está haciendo un tremendo esfuerzo, incorporando en el programa PPF una línea de apoyo al saneamiento de las viviendas para aquellas personas que quieran ampliarlas o mejorarlas, incluyendo como parte del subsidio algún financiamiento para la regularización, a fin de asegurar el cumplimiento de los requisitos mínimos indispensables para garantizar la seguridad de las familias que las habitan.

El diputado señor Tuma planteó la necesidad de dar apoyo a las DOM por parte del MINVU para hacer frente a las regularizaciones que fomentará el proyecto.

Puesta en votación la indicación sustitutiva del proyecto fue aprobada por asentimiento unánime de los diputados (as) presentes, señores Browne,

don Pedro; Espinoza, don Fidel; Farcas, don Daniel; García, don René Manuel; Jarpa, don Carlos Abel; Nogueira, señora Claudia, y Tuma, don Joaquín.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto y de los argumentos que dará a conocer el Diputado Informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

"Artículo primero.- Reemplázase el artículo 1° de la ley N° 20.671, que renueva y modifica el procedimiento de regularización de ampliaciones de viviendas sociales contemplado en la ley N° 20.251, por el siguiente:

"Artículo 1°.- Los propietarios de viviendas sociales existentes, emplazadas en áreas urbanas o rurales podrán, por una sola vez, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, regularizar las ampliaciones que, sumadas a lo construido, no superen los 90 m2 de superficie, cumpliendo además con los requisitos que se señalan a continuación:

1) No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, en terrenos declarados de utilidad pública o en bienes nacionales de uso público.

2) No tener, a la fecha de la regularización, reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas, ingresadas con anterioridad a la fecha de publicación de la presente ley, ante la Dirección de Obras Municipales o el Juzgado de Policía Local respectivo.

3) Cumplir con las normas que se indican a continuación, para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, y con las normas aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

MATERIA	NORMAS DE HABITABILIDAD
Altura	La altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, que debe ser de 2,30 m, podrá ser rebajada hasta en 20%. La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales de 2,0 m podrá ser rebajada hasta en un 20%.

Terminación Interior	El estándar de terminaciones no podrá ser inferior a la definida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para una obra gruesa habitable.
Ventilación	Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. No obstante lo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m2; la dimensión señalada podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado.
MATERIA	NORMAS SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS
Resistencia al Fuego	Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 140 m2, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades.
Adosamientos	En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F-60. Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado.

	Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.
MATERIA	NORMAS DE ESTABILIDAD
Cálculo Estructural	No se exige proyecto de cálculo estructural, siempre que en la solicitud de permiso de regularización el profesional responsable deje constancia que la obra reúne las condiciones de estabilidad exigidas por la Ordenanza respecto del tipo de construcción de que se trate.

4) Presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario, señalando ser titular del dominio del inmueble y que no existen respecto del inmueble las reclamaciones a que se refiere el numeral 2) precedente.

b) Especificaciones Técnicas resumidas y un plano que grafique la planta, la elevación principal y un corte de la ampliación, señalando las medidas y superficie de la vivienda existente y de la ampliación a regularizar, suscritos por un profesional competente.

c) Informe de un profesional competente que certifique que la ampliación cumple con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad e instalaciones interiores señaladas en el numeral 3) precedente, y no se emplaza en los terrenos a que se refiere el numeral 1). Para estos efectos, se entenderá por profesionales competentes cualquiera de los señalados en el artículo 17 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La Dirección de Obras Municipales, dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud, revisará el cumplimiento de las normas urbanísticas a que se refiere el numeral 1) precedente y, con el solo mérito de los documentos a que se refiere el numeral 4) del presente artículo, otorgará el correspondiente certificado de regularización, si fuere procedente.

Las regularizaciones que se efectúen de conformidad al presente artículo, estarán exentas de los derechos municipales establecidos en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

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

1) Agrégase el siguiente inciso final al artículo 133:

"A las ampliaciones de viviendas a que se refiere el inciso primero del artículo 166 que cumplan con los requisitos establecidos en dicha norma, les serán aplicables las disposiciones anteriores. En tales casos, la multa establecida en el inciso segundo podrá condonarse.".

2) Reemplázase el artículo 166, por el siguiente:

“Artículo 166°.- A los permisos para ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, y a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, emplazadas en áreas urbana o rural, sólo les serán aplicables las disposiciones que se indican a continuación:

a) Las disposiciones de los planes reguladores referidas a áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo, y

b) Las normas que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para garantizar la habitabilidad, seguridad y estabilidad de las viviendas ampliadas, y las normas vigentes aplicables a las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, que correspondan.

El cumplimiento de dichas disposiciones y normas será certificado por el profesional competente que suscriba la solicitud de permiso de edificación y de recepción de obras.

Las disposiciones de este artículo también serán aplicables a las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las obras a que se refiere este artículo, se tramitarán conforme al procedimiento simplificado que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.

Los derechos municipales serán los que se establecen en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados en un 50%.”.

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

Artículo único transitorio.- El plazo de dos años establecido en el inciso primero del artículo 1° de la ley N° 20.671, se contará a partir de la publicación de la presente ley.”.

Se designó Diputado Informante al señor TUMA, don JOAQUÍN.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 18 de junio, 2 y 9 de julio de 2014, con la asistencia de los diputados y diputadas señores Espinoza, don Fidel (Presidente); Browne, don Pedro; Farcas, don Daniel; García, don René; Jarpa, don Carlos Abel; Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime; Tuma, don Joaquín, y Urrutia, don Osvaldo; y las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señora Fernández, doña Maya, y señora Nogueira, doña Claudia.

SALA DE LA COMISIÓN, a 11 de julio de 2014.

JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión