

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que regulariza construcción de bienes raíces destinados a microempresas y equipamiento social.

BOLETÍN Nº 6.531-14

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentar su primer informe sobre el proyecto de ley de la referencia, en segundo trámite constitucional, iniciado en Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República.

A las sesiones en que vuestra Comisión estudió este asunto concurrieron, especialmente invitados: del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el asesor, señor Juan Ignacio Correa y el arquitecto del Departamento de Planificación y Normas Urbanas de la División de Desarrollo Urbano, señor Jorge Alcaíno; de la Cámara Chilena de la Construcción, el abogado, señor Gonzalo Bustos; de la Confederación Nacional de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (CONAPYME), el Vicepresidente Nacional, señor Óscar Bruna y el Presidente de la Federación de la V Región, señor Sixto Santana; de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI), la Coordinadora Nacional del Programa Orígenes BID, señora Karina Doña, el abogado de este Programa, señor José González, el Coordinador Nacional del Subprograma DICI, señor Juan Francisco Fernández, y la Encargada Nacional de Comunicaciones del Programa, señora Ruth Carbone; de la Biblioteca del Congreso Nacional, la analista señora Verónica de la Paz, y del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la señora Carolina Salas.

La iniciativa fue discutida sólo en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de la Corporación.

- - -

NORMA DE QUÓRUM ESPECIAL

Los artículos 4º, inciso final, y 5º, inciso primero, del proyecto de ley tienen carácter orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 118 y artículo 66, inciso segundo, ambos de la Constitución Política de la República.

-

OBJETIVO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley tiene por objeto permitir, en forma excepcional y por una sola vez, mediante un procedimiento administrativo simplificado, la regularización definitiva de construcciones o edificaciones que alberguen actividades de microempresas y aquellas destinadas a equipamiento social.

- - -

ANTECEDENTES

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

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

- Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

El Mensaje señala que se ha detectado un alto porcentaje de edificaciones y de ampliaciones que fueron ejecutadas sin haber obtenido los respectivos permisos de la Dirección de Obras Municipales. Esta condición afecta no sólo la capacidad de los microempresarios y de las organizaciones comunitarias para desarrollar sus actividades, sino que también la seguridad de las personas, ya que las instalaciones no cumplen con las normas mínimas de habitabilidad y de seguridad.

De igual forma, añade, se ha constatado que en algunos casos estas edificaciones no pueden obtener la recepción final porque no cumplen con las exigencias establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza General y en los planes reguladores.

Destaca que este Mensaje tuvo su origen en una Moción de los Honorables Diputados señores Jorge Burgos, Carlos Montes, Gonzalo Duarte, Fidel Espinoza, Jorge Insunza, Antonio Leal, Manuel Monsalve y Marcelo Schilling, que fue declarada inadmisibile por la Cámara de Diputados, requiriéndose al Ejecutivo el envío del proyecto de ley en estudio.

Subraya que la crisis económica internacional exigió que nuestro país adoptara un conjunto de medidas, estrategias y políticas, destinadas a facilitar la creación y la mantención de empleos, obteniéndose importantes logros en la materia. Además, acota, es posible avanzar en otras direcciones; una de ellas, que propone esta iniciativa, consiste en favorecer la actividad micro empresarial, al permitir regularizar, mediante un procedimiento simplificado, las edificaciones que la albergan, evitando que sean desarrolladas informalmente. Esta regularización, agrega, permitirá el acceso a créditos y a otras formas de apoyo del Estado, conjuntamente con garantizar la seguridad de las personas.

Pone de relieve que las microempresas desarrollan actividades extractivas, industriales, comerciales, de transporte y servicios, que son ejecutadas generalmente dentro de viviendas o en pequeños recintos anexos o dependientes, dando origen a edificaciones y a cambios de destino no autorizados.

Explica que la complejidad de los trámites administrativos hace imposible que muchos microempresarios puedan adecuarse a normas de urbanismo, de construcción, sanitarias, tributarias, laborales y previsionales, entre otras. Asimismo, el costo económico derivado del pago de derechos, genera una situación de informalidad o ilegalidad en el proceso productivo, y acarrea un permanente estado de incertidumbre e inseguridad laboral, que afecta material y psicológicamente a quienes desarrollan estas actividades y a sus núcleos familiares.

También manifiesta que uno de los objetivos del Gobierno es promover la participación ciudadana, y una de las formas más concretas para estimularla es removiendo los obstáculos en la formalización de sus organizaciones.

Dentro de esas dificultades, expresa, se comprende la falta o precariedad de la infraestructura física que cobija a las actividades comunitarias. Por ello, la iniciativa aborda la regularización de las edificaciones destinadas a equipamiento social, para permitir que la comunidad cuente con inmuebles para su desarrollo, incentivándose de esta manera una efectiva participación ciudadana.

Sostiene que el proyecto de ley, mediante un procedimiento simplificado, autoriza la regularización de las edificaciones que albergan actividades de microempresas inofensivas en el ámbito industrial, comercial o de servicios -excluyendo las de salud y de educación- cuyas instalaciones no excedan los 200 metros cuadrados; además, se exige que no produzcan daños ni molestias a las personas, a la comunidad o al entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones.

Puntualiza que también se propone un procedimiento simplificado de regularización para las edificaciones que estén destinadas a equipamiento social que no excedan de 400 metros cuadrados edificadas, y que estén destinadas principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres y clubes sociales, entre otros.

Explica que para la regularización propuesta, se establece un plazo de dos años, contado desde la fecha de publicación de la ley, y un procedimiento en el que se disminuyen las exigencias de los planes reguladores y de las normas técnicas, a las siguientes: a.- disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública, y b.- normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, y cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

Indica que la iniciativa dispone que el cumplimiento de dichas disposiciones y normas se certifique por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

Además, exige a los interesados presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una solicitud acompañada de los siguientes documentos: croquis de ubicación a escala 1:500; planos de arquitectura elaborados por un profesional competente a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta; especificaciones técnicas resumidas, y tratándose de microempresas, un certificado de calificación de actividad inofensiva, extendido por la autoridad sanitaria correspondiente.

Finalmente, para resolver materias pendientes referidas a la regularización de edificaciones en general, el proyecto de ley modifica el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (cuyo texto fue modificado por la ley N° 20.251), con el objeto de generar un régimen permanente para facilitar la obtención de permisos de edificación para la ampliación de viviendas de carácter social, de manera que no sea necesaria su regularización posterior.

Expresa que la citada ley omitió mencionar a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que sí aparecen señaladas en el artículo transitorio de la referida ley N° 20.251.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

El Asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que existe un alto porcentaje de edificaciones y de ampliaciones sin permisos ni recepción final, debido a que no cumplen con las normas urbanísticas o de uso de suelo correspondientes.

Lo anterior, expresó, afecta la capacidad de los microempresarios y la seguridad de las personas que utilizan instalaciones que no respetan normas mínimas de habitabilidad y de seguridad, al desarrollar su actividad generalmente dentro de viviendas o en pequeños recintos anexos o dependientes.

Señaló, por otra parte, que existe precariedad en la infraestructura física que cubre a las actividades comunitarias, como sedes de juntas de vecinos, centro de actividades religiosas, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios, entre otros, por lo que es necesario establecer un procedimiento simplificado que permita regularizar, en forma excepcional, (por dos años) y por una sola vez, las ampliaciones o edificaciones que albergan las actividades microempresariales o destinadas a equipamientos sociales. Subrayó que sólo les serían aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, o declaración de utilidad pública, y las normas técnicas relativas a habitabilidad, seguridad, estabilidad, y

las relativas a instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

Explicó que la regularización tendría los siguientes beneficios:

1.- Facilitar la creación y la mantención de empleos, favoreciendo la actividad microempresarial y la seguridad de los trabajadores.

2.- Permitir el acceso a créditos privados y a otras formas de apoyo del Estado.

3.- Posibilitar que la comunidad cuente con inmuebles para el desarrollo de sus actividades, fomentando una efectiva participación ciudadana.

Sin embargo, manifestó, el procedimiento contemplado en el proyecto de ley conlleva algunos riesgos que fueron expuestos por las personas y organizaciones invitadas a la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Cámara de Diputados. De este modo, la regularización de la microempresa inofensiva debería ser posible sólo si se cumple con el uso de suelo establecido en los instrumentos de planificación territorial, ya que en caso contrario se estaría “saneando” un cambio de destino no permitido, porque los municipios que regularicen estas construcciones estarán obligados a otorgar las patentes correspondientes.

Añadió que la exigencia de que la certificación del cumplimiento de los requisitos sea efectuada por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y el de recepción de obras, es razonable si se trata de viviendas, como ha ocurrido en anteriores leyes “del mono”. Sin embargo, en materia de microempresas el tema es más delicado, por lo que debería ser acreditado por el Director de Obras Municipales u otro organismo.

Sugirió incluir como requisito que las construcciones destinadas a microempresas, que opten al procedimiento simplificado de esta iniciativa para ser regularizadas, no deban tener denuncias vigentes en la Dirección de Obras Municipales, en los Juzgados de Policía Local o en la Secretaría Regional Ministerial de Salud, por parte de vecinos colindantes, previo a la fecha de entrada en vigencia de la ley.

Advirtió que sería riesgoso e injusto que el expediente de regularización suspenda todas las acciones contra el propietario vinculadas con el proceso de regularización, como lo dispone el proyecto de ley, ya que la denuncia no necesariamente está relacionada ni debería “sanearse” con la referida regularización.

Connotó que si el objeto de la iniciativa es la regularización de la actividad comercial, debería exigirse la acreditación de este rubro en una fecha anterior a la aprobación de la ley (por ejemplo tres años), mediante documentos como la iniciación de actividades, la patente provisoria de microempresa familiar, etc. De lo contrario, cualquier persona podría invocar una actividad comercial y sanear construcciones para fines habitacionales.

Además, recomendó definir con mayor precisión el concepto de microempresa, ya que el proyecto de ley sólo establece que debe tener el carácter de inofensiva y su superficie máxima, pero no entrega más antecedentes para determinar si una actividad es microempresarial.

Manifestó que si bien la iniciativa persigue un objetivo práctico, en cuanto a que las microempresas puedan obtener la correspondiente patente de funcionamiento y tener de este modo acceso a crédito, implica también una vulneración al ordenamiento jurídico en materia de urbanismo y construcción (artículos 62, 145, inciso tercero, y 162, inciso sexto, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; leyes N°s. 19.749 y 20.031, y Circular D.D.U N° 126), con la agravante de que se ha transformado en una práctica recurrente de los últimos años el sanear las irregularidades con este tipo de iniciativas.

Sostuvo que el proyecto de ley es adecuado para la regularización de las edificaciones que estén destinadas a equipamiento social, como las sedes de juntas de vecinos, centro de actividades religiosas, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios. No obstante, recalcó, las normas que benefician las instalaciones de una microempresa inofensiva que no sobrepase el metraje máximo deben ser más estrictas, para beneficiar en forma eficaz y precisa a quienes realmente lo requieran, evitando un abuso de la ley.

Además, informó que el proyecto propone modificar el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como ordenamiento regularizador permanente para ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, agregando “las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de construcción no sea superior a 520 U.F.”.

Concluyó reiterando que la iniciativa legal debe ser perfeccionada en el sentido expresado anteriormente, ya que conforme a su entender, leyes de excepción, como la de la especie, deben ser claras y concluyentes en cuanto a las exigencias para su aplicación, con el objeto de evitar prácticas recurrentes de ampliaciones irregulares.

Acotó que el Ejecutivo está trabajando en un proyecto de ley sobre calidad de la construcción, el cual, entre otros aspectos, agilizará ciertos trámites ante las Direcciones de Obras Municipales, con el fin de evitar las edificaciones irregulares.

La Honorable Senadora señora Pérez efectuó un llamado de atención en orden a la necesidad de que la Comisión se aboque al estudio de las competencias, procedimientos y plazos que el ordenamiento jurídico contempla para los Directores de Obras Municipales, con la finalidad de efectuar una propuesta que perfeccione, simplifique y agilice estas materias.

La Comisión, considerando las observaciones efectuadas por el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, acordó efectuar una ronda de audiencias en una próxima sesión, para ilustrar de mejor manera el contenido de esta iniciativa.

Se deja constancia que los documentos acompañados por los invitados fueron debidamente considerados por los integrantes de la Comisión, y que se contienen en un anexo único que se adjunta al original de este informe, copia del cual queda a disposición de los señores Senadores en la Secretaría de la Comisión.

El señor Vicepresidente Nacional de la CONAPYME consideró que el proyecto de ley es conveniente para el sector económico de emprendedores que representa, el cual requiere medidas efectivas para su desarrollo.

Efectuó algunas observaciones al texto de la iniciativa, como la necesidad de incluir dentro de las actividades realizadas en las edificaciones consideradas como equipamiento social, definidas en el artículo 4°, a las asociaciones gremiales de la micro y pequeña empresa.

Recomendó, además, rebajar el pago de derechos municipales -establecido en el artículo 6°- de 50% a 25%, considerando que los microempresarios tendrán que contratar a un profesional competente, en este caso un arquitecto, para que gestione la regularización respectiva ante la Dirección de Obras Municipales, trámite que encarecerá el procedimiento.

El señor Presidente de la Federación de la V Región de la CONAPYME informó a la Comisión que la intervención de un arquitecto en tal sentido tiene un costo considerable -de aproximadamente \$ 1.500.000- para los propietarios. Por otra parte, propuso que los municipios, para contribuir al éxito de esta iniciativa, aporten los servicios de arquitectos que cumplan con dichas funciones, tomando en cuenta los ingresos que por concepto de patentes municipales percibirán con la regularización.

La señora Coordinadora Nacional del Programa Orígenes BID informó que el Programa a su cargo surgió el año 2001, con ocasión de la suscripción de contratos de préstamos entre el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Estado de Chile.

Manifestó que su primera fase (2001-2006) estuvo a cargo del Ministerio de Planificación y Cooperación, mediante una Secretaria Ejecutiva, y que sus ejecutores fueron los Ministerios de Salud y de Educación, el Instituto de Desarrollo Agropecuario (INDAP), la Corporación Nacional Forestal (CONAF) y la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI).

Añadió que esta etapa abarcó a 645 comunidades indígenas de 44 comunas, en las Regiones de Tarapacá, Antofagasta, Biobío, La Araucanía y Los Lagos.

Indicó que se atendieron aproximadamente a 22.600 familias, y que se ejecutaron 758 proyectos de fortalecimiento de comunidades, 3.058 de desarrollo productivo (\$23.916 millones) y 443 de rescate cultural.

Explicó que durante la segunda fase (2007-2011), el órgano ejecutor del Programa es la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena (CONADI) que actúa mediante una Coordinación Nacional del Programa Orígenes, cuyos organismos subejecutores son INDAP, CONAF y los Ministerios de Salud y de Educación.

Destacó que el objetivo del Programa Orígenes en esta etapa es contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades del área rural de los pueblos aymara, atacameño, quechua y mapuche, promoviendo el desarrollo de las comunidades rurales, mediante el fortalecimiento de sus capacidades para generar mayores oportunidades.

Acotó que los beneficiarios del Programa en esta segunda fase son aproximadamente 1.207 comunidades indígenas localizadas en el área rural de las Regiones de Arica y Parinacota, Tarapacá, Antofagasta, Biobío, La Araucanía, Los Ríos y Los Lagos, equivalentes a aproximadamente 34.000 familias.

Informó que el costo total del Programa Orígenes en su segunda fase es de US \$ 109.900.000, con un aporte BID de US \$ 45.200.000, y un aporte local de US \$ 64.700.000.

Expresó que se han financiado hasta la fecha 1.800 iniciativas para el mejoramiento de infraestructura y de equipamiento comunitario, territorial y de desarrollo organizacional, entre las que se encuentra la construcción o implementación de sedes comunitarias, emplazadas en inmuebles rurales, principalmente de carácter indígena, de conformidad a lo establecido en el artículo 12 de la Ley N° 19.253.

Señaló que las organizaciones comunitarias se reunían en las sedes de juntas de vecinos, de clubes deportivos, o en las casas de dirigentes, muchas veces sin contar con un espacio techado. Por ello, este Programa, al facilitarles un espacio propio, ha fortalecido la identidad de la comunidad.

Puso de relieve que la concreción de los proyectos durante la segunda fase no ha estado exenta de dificultades en cuanto a la titularidad de los terrenos, por cuanto se pide que se demuestre la propiedad comunitaria; la tenencia (comodato o derecho real de uso) por al menos 10 años, u otras formas aceptables para la CN (traspaso de terreno municipal o fiscal).

Destacó que, en términos generales, el proyecto de ley podría beneficiar a las comunidades indígenas, y efectuó las siguientes consideraciones:

a.- La iniciativa de ley dispone un procedimiento excepcional de regularización de construcciones de equipamiento social destinadas principalmente a actividades comunitarias, como sedes de juntas vecinos, centro de actividades religiosas, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios, sin mencionar las sedes de comunidades indígenas constituidas al amparo de la Ley N° 19.253.

b.- Del texto del proyecto no queda claro si el procedimiento de regularización tendrá vigencia en las áreas rurales. En caso de que ello no ocurra, la iniciativa no podrá ser aplicada a las edificaciones correspondientes a sedes comunitarias indígenas beneficiadas con el Programa Orígenes.

c.- El sujeto activo del procedimiento de regularización es el propietario del inmueble, lo que guarda relación con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General; no obstante, las comunidades indígenas, -que son personas jurídicas de derecho privado-, no siempre son propietarias de las sedes, sino que en algunos casos son meros tenedores (uso y goce), por lo que no podrían ser titulares de la acción de regularización.

d.- De conformidad a lo establecido en el artículo 6° del Convenio 169 de la OIT, los Gobiernos deberán consultar a los pueblos indígenas interesados, cada vez que se prevean medidas legislativas o administrativas susceptibles de afectarles directamente, lo que en la especie ocurriría si se incorpora la posibilidad de regularizar construcciones o edificaciones en tierras indígenas.

El Abogado de la Cámara Chilena de la Construcción manifestó que este tipo de iniciativas, si bien persiguen un objetivo práctico, implican también una verdadera vulneración al ordenamiento jurídico en materia de urbanismo y construcción, con la agravante de haberse transformado en una práctica recurrente en los últimos diez años y constituir un retroceso en el avance hacia una política urbana coherente.

Destacó que en este caso se permite, mediante un procedimiento simplificado, no sólo la regularización del inmueble, sino que, además, se sanea un cambio de destino no permitido expresamente por los usos de suelo establecidos en los planes reguladores, situación que es grave e inaceptable.

Puso de relieve la conveniencia de especificar claramente cuáles serán los aspectos mínimos dispuestos en los planos reguladores y las normas técnicas que serán exigidas para la correspondiente regularización. Recomendó definir qué debe entenderse por “exigencias mínimas”, estableciendo si se aplican o no las Normas Chilenas N°s. 433 y 430, sobre estabilidad sísmica e instalaciones, respectivamente. De no ser así, se corre el peligro de que la ley sea letra muerta.

Sugirió también definir con mayor precisión qué debe entenderse por microempresa, por cuanto el proyecto de ley sólo contempla la característica de inofensiva y la superficie máxima de metros cuadrados construidos, pero no entrega mayores antecedentes que permitan determinar si una entidad es una microempresa. Aconsejó recurrir a los criterios del Estatuto PYME, que considera como tales a aquellas entidades que tienen una venta anual no superior a 2.500 UF, o que contraten a un número específico de trabajadores.

Advirtió que al flexibilizarse los requisitos de urbanización y de cambio de destino de suelo, podrían afectarse los derechos de terceros propietarios de terrenos colindantes que sí han respetado todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza y de los Planes Reguladores Comunes.

En cuanto al artículo 7° del proyecto de ley, sugirió adecuar el valor de tasación de las viviendas sociales allí consignado, de 520 U.F., obtenido de la Ley de Copropiedad, que dispone este monto para las viviendas sociales en condominio, el cual no coincide con el señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, que asignan un valor no superior a 400 unidades de fomento para las viviendas aisladas, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales, en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%, alcanzando el valor de las 520 unidades de fomento mencionadas.

Aconsejó efectuar la respectiva adecuación de estos montos, dependiendo de si la vivienda social es aislada (400 U.F.), o en condominio (520 U.F.), para que dichos valores coincidan con la legislación general, y con lo resuelto por la propia Contraloría General de la República en el dictamen N° 47670, de fecha 31 de agosto de 2009.

Concluyó señalando que la medida más efectiva para atacar este tipo de problemas es agilizar la tramitación de los proyectos ante las Direcciones de Obras Municipales, con el objeto de hacer más fácil y menos burocrática la obtención de los respectivos permisos de construcción. Con ello se evitaría, en gran medida, la necesidad de presentar continuamente este tipo de iniciativas legales o “leyes del mono”.

El Honorable Senador señor Tuma opinó que conforme a los antecedentes de que dispone, la presente iniciativa legal sería aplicable a las sedes comunitarias indígenas, las cuales, por tanto, podrían acogerse a sus beneficios.

La Honorable Senadora señora Pérez propuso analizar la presentación de indicaciones en la discusión en particular del proyecto de ley, con el fin de perfeccionar su contenido y asegurar su aplicación efectiva. Recomendó estudiar y eventualmente acoger las observaciones de los invitados.

El Honorable Senador señor Sabag expresó que es necesario revisar el requisito de la superficie que debe tener una edificación destinada a equipamiento social para que pueda optar a los beneficios de la regularización, ya que conforme a su entender, muchas de ellas sobrepasarían los 400 metros cuadrados prescritos.

El Honorable Senador señor Letelier, tomando en consideración la observación efectuada por la CONAPYME, aconsejó utilizar el término “otras instituciones sin fines de lucro”, en lugar de “asociaciones gremiales”, para ser incluidas dentro de las actividades que se desarrollan en construcciones consideradas como equipamiento social, tomando en cuenta la mayor amplitud de la referida expresión.

- - -

- Puesto en votación el proyecto de ley, fue aprobado, en general, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señora Pérez y señores Letelier, Sabag, Tuma y Uriarte.

- - -

A continuación, se transcribe literalmente el texto del proyecto de ley despachado por la Honorable Cámara de Diputados, y que vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo os propone aprobar en general:

PROYECTO DE LEY:

“Artículo 1º.- Los propietarios de bienes raíces que hayan sido construidos con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva o que hayan materializado de hecho el cambio de destino de las edificaciones existentes en forma no concordante con los usos de suelo permitidos por los planes reguladores, podrán dentro del plazo de dos años, a contar desde la fecha de publicación de esta ley, regularizar su situación de acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se señala más adelante.

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

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

Para la regularización de estas edificaciones, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores y las normas técnicas que se indican a continuación:

a) Disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública. Esta limitación sólo se aplicará a la parte del inmueble que se encuentre afectado por algunas de las áreas o declaratorias señaladas. Con todo, en las áreas de riesgo se podrá regularizar construcciones, siempre que se acompañe un informe de un profesional especialista, aprobado por el organismo competente, que dé cuenta de las acciones y obras desarrolladas para mitigar los riesgos.

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

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

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

a) Croquis de ubicación a escala 1:500.

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

c) Especificaciones técnicas resumidas.

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

Artículo 4º.- Para los efectos de esta ley, se entiende por microempresa toda actividad industrial, comercial o de servicios, excluidas las de salud, de educación y de expendio de alcoholes, cuyas edificaciones destinadas al desarrollo de la actividad no excedan los doscientos cincuenta metros cuadrados edificados.

Se entenderá como inofensiva aquella microempresa que no produce daños ni molestias a las personas, comunidad o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando su funcionamiento inocuo, lo que será certificado por la autoridad sanitaria correspondiente o quien ella designe.

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

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

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

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

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

Admitido a tramitación el expediente de regularización se suspenderán todas las acciones contra el propietario vinculadas con el proceso de regularización.

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

Artículo 7º.- Incorpórase en el inciso primero del artículo 166 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, a continuación de la coma (,) que sigue a la expresión "sanitarias", la siguiente oración: "y a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."

Acordado en sesiones celebradas los días 16 y 30 de agosto de 2011, con asistencia de los Honorables Senadores señor Eugenio Tuma Zedán (Presidente), señora Lily Pérez San Martín y señores Juan Pablo Letelier Morel, Hosaín Sabag Casillo y Gonzalo Uriarte Herrera.

Sala de la Comisión, 1 de septiembre de 2011.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que regulariza construcción de bienes raíces destinados a microempresas y equipamiento social. BOLETÍN N° 6.531-14.

-
- I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** permitir, en forma excepcional y por una sola vez, mediante un procedimiento administrativo simplificado, la regularización definitiva de construcciones o edificaciones que alberguen actividades de microempresas y de equipamiento social.
 - II. ACUERDOS:** aprobado en general por unanimidad (5X0).
 - III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de 7 artículos permanentes.
 - IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** los artículos 4º, inciso final, y 5º, inciso primero, del proyecto de ley tienen carácter orgánico constitucional, de conformidad a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 118 y artículo 66, inciso segundo, ambos de la Constitución Política de la República.
 - V. URGENCIA:** no tiene.
 - VI. ORIGEN DE LA INICIATIVA:** Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República.
 - VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo trámite.
 - VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** 98 votos a favor, ninguno en contra y ninguna abstención.
 - IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 4 de agosto de 2008.
 - IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general.
 - X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** - Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- Decreto con fuerza de ley N° 458, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Valparaíso, a 1 de septiembre de 2011.

MILENA KARELOVIC RÍOS
Secretaria de la Comisión