

Establece un procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales
Boletín N° 5270-14

Antecedentes:

Existe un alto porcentaje de construcciones de viviendas y/o ampliaciones de las mismas que se ejecutan sin que cuenten con los permisos correspondientes de la Dirección de Obras Municipales, más aún una vez contruidos no pueden obtener la recepción final establecidas por Construcciones porque no cumplen con las exigencias la ley General de su Ordenanza General o Urbanismo y las de los Instrumentos de Planificación Territorial, lo anterior ha hecho que, en ocasiones anteriores, se hayan promulgado las denominadas leyes del mono, entre las cuales podemos mencionar la N° 19.583 que han permitido la regularización de diversos tipos de edificaciones.

En la práctica lo anterior no ha resuelto el problema y se ha seguido construyendo irregularmente, en espera de una nueva ley del mono que permita sanear las construcciones, es por ello que los diputados que integramos la Comisión Vivienda de la Cámara hemos estado trabajando en la alternativa de generar un régimen permanente que facilite la obtención de permisos de edificación para la ampliación de viviendas de carácter social de manera que no sea necesario posteriormente regularizarlas. Ello exige por cierto que los municipios cumplan un rol activo y de educación e informen adecuadamente a los vecinos.

Por otro lado, la Comisión ha establecido que, en el caso de catástrofes naturales es habitual que las edificaciones se vean afectadas y que sus propietarios realicen construcciones para paliar la emergencia, ello hace indispensable que la legislación contemple procedimientos expeditos para estos casos.

El proyecto que proponemos contempla lo siguiente:

1° Establece un procedimiento permanente que facilita que ampliaciones de viviendas sociales puedan dar cumplimiento a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de manera que no caigan en irregularidad:

- a) Se aplica a **ampliaciones** de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructura sanitaria.
- b) Deben cumplir con normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, y cuando corresponda, agua potable, alcantarillado y gas. (OGUC)
- c) Cumplir solo con zonas de riesgo, protección y declaratorias de utilidad pública se exime de otras normas urbanísticas (IPT).

2° El procedimiento señalado en el N° 1 se aplica también a las **edificaciones anteriores a 1959** (fecha del DFL N°2.)

3° Faculta a la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones, para establecer normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas como **zonas afectada por catástrofe**.

4° Se establece una disposición transitoria para regularizar viviendas de hasta 520 UF por un plazo de 3 años.

- No debe existir reclamos pendientes de vecinos.
- Se debe presentar declaración del propietario.
- Plano simple
- Informe técnico de un arquitecto

5° Se establece que el procedimiento de regularización para rasos de zonas de catástrofe se puede aplicar a casos anteriores a la ley.

Esperamos que durante su tramitación el Ejecutivo incorpore vía indicación incentivos económicos para la efectividad, relacionados con la rebaja de los derechos municipales.

En uso de facultades constitucionales sometemos a consideración el siguiente:

PROYECTO DE LEY

1) Incorpórese el siguiente texto al **artículo 166** de la LGUC:

Artículo 166.- A las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en área urbana o rural, 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 y uso de suelo y,

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 por el arquitecto que suscriba la solicitud del permiso de edificación.

Los permisos de edificación y la recepción definitiva de las ampliaciones de que trata este artículo, se tramitarán conforme al procedimiento simplificado de obre menor de vivienda social, que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.

Las disposiciones del presente artículo se aplicarán asimismo a la regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31.07.1959.

2) Agrégase el siguiente artículo 116 bis D):

ARTÍCULO 116 bis D): La Ordenanza General de esta ley, podrá establecer normas especiales y procedimientos simplificados de aprobación y recepción, para la regularización de construcciones existentes y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe.

La Ordenanza General deberá establecer los plazos en que se aplicaran las disposiciones que se establecen en el inciso primero de este artículo.

Durante dicho período **se podrán establecer incentivos para** las regularizaciones y permisos de viviendas sociales, y 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.

ARTÍCULO 1° TRANSITORIO:

Los propietarios de viviendas sociales, y 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 área urbana o rural, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final, podrán, dentro del plazo de tres años contado desde la

publicación de esta ley, regularizar la situación del inmueble de acuerdo a las normas de edificación y al procedimiento simplificado que se señala en el presente artículo.

Podrán acogerse a esta disposición las construcciones señaladas en el inciso anterior, siempre que no se emplacen en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública, cumplan con las normas sobre uso de suelo que establezca el plan regulador y en la medida en que a la fecha de publicación de esta ley no existan ante la Dirección de Obras Municipales o los Juzgados de Policía Local, reclamaciones escritas pendientes por normas urbanísticas.

Para su regularización, las construcciones a que se refiere el inciso primero de este artículo, deberán cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores.

Para tales efectos, el propietario y el arquitecto deberán 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 de ser titular del dominio del inmueble;
- b) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un arquitecto;
- c) Informe técnico de un profesional arquitecto o ingeniero civil, del estado de conservación de la construcción en relación a su cumplimiento con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas;

La Dirección de Obras Municipales **podrá** devolver aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, debiendo el propietario y el arquitecto subsanar las omisiones. Cumplido lo anterior, la Dirección de Obras Municipales **podrá** pronunciarse con el sólo mérito de la presentación de los documentos a que se refiere este artículo y acreditado el pago de derechos municipales dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud a **podrá** otorgar, si procediere, 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 de los funcionarios.

ARTICULO 2° TRANSITORIO: Lo dispuesto en el artículo 11.6 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, será aplicable a las zonas decretadas zona afectada por catástrofe, por un plazo de 6 años, aún cuando no se encuentren vigentes los respectivos decretos.