

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE REGULARIZA LA
CONSTRUCCIÓN DE BIENES RAÍCES DESTINADOS A MICROEMPRESAS
Y EQUIPAMIENTO SOCIAL.**

BOLETÍN Nº 6531-14-1¹

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en un mensaje de S.E. la Presidenta de la República, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia.

I.- CONSTANCIAS PREVIAS.

1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DEL PROYECTO:

Permitir -en forma excepcional y por una sola vez- a través de un procedimiento administrativo simplificado, la regularización definitiva de construcciones o edificaciones que alberguen actividades de microempresas y aquellas destinadas a equipamiento social.

2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO:

Tienen rango de norma orgánica constitucional el inciso final del artículo 4º e inciso primero del artículo 5º, ambos del mensaje, debido a que otorgan nuevas facultades a la Dirección de Obras de las Municipalidades, en virtud de lo preceptuado en el inciso quinto del artículo 118 de la Constitución Política de la República de Chile.

3.- TRÁMITE DE HACIENDA:

No requiere.

4.- EL PROYECTO FUE APROBADO, EN GENERAL, POR UNANIMIDAD.

VOTARON A FAVOR DE LA INICIATIVA PRESIDENCIAL LAS DIPUTADAS SEÑORAS **CLAUDIA NOGUEIRA** Y **MARTA ISASI** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **CARLOS MONTES** (PRESIDENTE), **GONZALO DUARTE**, **JORGE INSUNZA**, **RENÉ MANUEL GARCÍA**, **MANUEL MONSALVE**, **GONZALO URIARTE** Y **GASTÓN VON MÜHLENBROCK**.

5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR GONZALO DUARTE LEIVA.

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de las siguientes personas: **Jeannette Tapia**, abogada asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y **Ricardo Leñam**, arquitecto del Departamento de Planificación y Normas de la División Desarrollo Urbano; **Agustín Pérez**, Director de Obras Municipales de La Florida; **Matías Valdez**, Director de Obras Municipales de Valparaíso (s); **Armín Seeger**, Director de Obras

¹ La tramitación completa de este mensaje se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: <http://sil.congreso.cl/pags/index.html>

Municipales de Estación Central (s); **Enrique Medina**, Presidente de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Valparaíso, y **José Tala**, Presidente de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de la Región Metropolitana, y **Tadashi Asahi**, miembro del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción, y **Gonzalo Bustos**, abogado asesor.

II.- ANTECEDENTES.

Precisó el Ejecutivo que se ha detectado un alto porcentaje de edificaciones y ampliaciones de éstas que se ejecutan sin obtener los permisos correspondientes de la Dirección de Obras Municipales. Es así que esta condición afecta no sólo la capacidad de los microempresarios y de las organizaciones comunitarias para desarrollar sus actividades, sino que podría afectar la seguridad de las personas que dan uso a estas edificaciones, si no cumplen con las mínimas normas de habitabilidad y seguridad.

De igual forma, se ha detectado que en algunos casos una vez construidas estas edificaciones no pueden obtener la recepción final porque no cumplen con las exigencias establecidas por la ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General o las de los Planes Reguladores.

Destacó que este mensaje tiene su origen en una moción de los 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 el patrocinio del Ejecutivo.

Subrayó que la crisis económica internacional exige que en nuestro país se adopten un conjunto de medidas, estrategias y políticas destinadas a facilitar la creación y mantención de empleos. Se han hecho importantes avances en la materia, mediante un conjunto de medidas e inversiones; no obstante, se puede avanzar en otras líneas, una de ellas, que propone es esta iniciativa, que tiene por objeto favorecer la actividad microempresarial, permitiéndoles regularizar, a través de un procedimiento simplificado, las edificaciones que albergan esas actividades, evitando de esa manera que ellas sean desarrolladas informalmente. Esta regularización permitirá el acceso a créditos y otras formas de apoyo del Estado, así como asegurar la seguridad de las personas.

Las microempresas desarrollan principalmente actividades de subsistencia de carácter extractivas, industriales, de comercio, transporte y servicios, que se ejecutan generalmente dentro de viviendas o en pequeños recintos anexos o dependientes, dando origen a edificaciones y a cambios de destino no autorizados.

La imposibilidad de muchos microempresarios de cumplir con complejos trámites administrativos para adecuarse a normas sobre urbanismo y construcción, sanitarias, tributarias, laborales y previsionales, entre otras, y el costo económico derivado del pago de derechos, genera un estado de informalidad o ilegalidad en el desarrollo del proceso productivo y acarrea un permanente estado de incertidumbre e inseguridad laboral que afecta material y psicológicamente, no sólo a quienes desarrollan estas actividades, sino que también a sus núcleos familiares.

Enfatizó que uno de los objetivos capitales del Gobierno se traduce en promover la participación ciudadana. Una de las

formas más concretas para estimular esa participación, es removiendo los obstáculos que dificultan la formalización de sus organizaciones.

Dentro de esas dificultades, se comprende la falta o precariedad de la infraestructura física que cubre esa actividad comunitaria. Por ello la iniciativa presidencial aborda la regularización de las edificaciones destinadas a equipamientos sociales, toda vez que con ello se permite que la comunidad pueda contar con inmuebles para el desarrollo de sus actividades, incentivándose de esta manera una efectiva participación ciudadana.

A través de un procedimiento simplificado, se autoriza la regularización de las edificaciones que albergan actividades de microempresa inofensiva, esto es toda actividad industrial, comercial o de servicios, excluidas las de salud y de educación, cuyas edificaciones destinadas al desarrollo de la actividad no excedan los doscientos metros cuadrados edificados, que no produzca 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.

Puntualizó que se propone un procedimiento simplificado de regularización para aquellas edificaciones que estén destinadas a equipamiento social que no excedan de 400 metros cuadrados edificados, esto es, los establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

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 básicamente se disminuyen las exigencias de los planes reguladores y 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.

En seguida, dispone que el cumplimiento de dichas disposiciones y normas, sea certificado sólo por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y de recepción de obras.

Luego, dispone que los interesados deberán 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, 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 modifica el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto vigente fue establecido por la ley N° 20.251, que generó un régimen permanente para facilitar la obtención de permisos de edificación para la ampliación de viviendas de carácter social, de manera que no sea necesario posteriormente regularizarlas.

La citada ley N° 20.251, omitió mencionar 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, que sí aparecen señaladas en el artículo transitorio de la mencionada ley N° 20.251.

DESCRIPCIÓN DEL MENSAJE.

Consta de siete artículos.

Su artículo 1° permite a propietarios de determinados bienes raíces, regularizar su construcción -dentro de un plazo determinado- conforme a normas de edificación y a un procedimiento simplificado.

Su artículo 2° establece qué edificaciones pueden acogerse a esta ley.

Su artículo 3° precisa que las edificaciones, para acogerse a los beneficios de esta ley no deben estar emplazadas en zonas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública y qué documentos deberán presentar los interesados ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, para iniciar el procedimiento simplificado.

Su artículo 4° define qué debe entenderse, para los efectos de esa ley, por microempresa inofensiva y equipamiento social

Su artículo 5° consagra el procedimiento simplificado que debe llevarse a cabo ante la Dirección de Obras Municipales pertinente.

Su artículo 6° rebaja en un cincuenta por ciento el pago de los derechos municipales que deben cancelarse, conforme a la solicitud de regularización referida en esta ley.

Su artículo 7° incorpora, además de las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, para efectos de acogerse al procedimiento simplificado de regularización de obras menores.

III.- INTERVENCIONES.

Don **Miguel Saavedra**, Director de Obras Municipales de Santiago, planteó que el procedimiento simplificado de regularización de la Microempresa Inofensiva, debería ser posible sólo si cumplen con el uso de suelo establecido en los Instrumentos de Planificación Territorial, en caso contrario, dijo, no tiene sentido seguir estableciendo usos de suelo en tales instrumentos. El caso de la comuna de Santiago es especialmente grave, puesto que existen 8.000 microempresas sólo de actividades productivas con permiso e innumerables reclamos de residentes por el impacto negativo que éstas generan, por lo que en dos años de plazo se podrían instalar miles de microempresas en sectores donde ya existen suficientes problemas. Va en contra del equilibrio en el uso mixto de la comuna, produciendo un éxodo de residentes del centro, lo que genera un grave deterioro urbano y un efecto completamente opuesto a las políticas comunales y especialmente al Plan de Repoblamiento de la comuna.

Don **Matías Valdez**, Director de Obras Municipales Valparaíso (s), señaló que regularmente es el Servicio de Salud quien califica la actividad como “inofensiva”, por lo que se sugiere allí simplificar ese trámite. Las Direcciones de Obras, y específicamente la de Valparaíso, cuenta con instrumentos o medidas de simplificación del trámite de permiso y recepción de obras, ya sea mediante la declaración jurada de que la propiedad fue construida con anterioridad al año 1929, con lo cual quedan automáticamente reconocidas como regularizadas o el artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que simplifica las regularizaciones de edificaciones anteriores al año 1959 por medio de un "Permiso de Obra Menor" o las simplificadas a través de la ley 20.251 (del mono) para viviendas económicas.

Don **Armín Seeger**, Director de Obras Municipales de Estación Central, propuso introducir en el articulado del proyecto algunos mecanismos de resguardo de derechos de terceros, en el caso específico de construcciones de microempresas ubicadas en zonas residenciales: incluir como requisito que las construcciones a regularizar destinadas a microempresas, no cuenten con denuncias vigentes registradas en la Dirección de Obras Municipales, Juzgado de Policía Local o Seremi de Salud por parte de vecinos colindantes, previamente a la fecha de entrada en vigencia de la ley. Excluir la regularización de construcciones en antejardín, cuando ambas propiedades adyacentes cuenten con antejardín.

Don **Enrique Medina**, Presidente de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos de Valparaíso, precisó que la superficie a considerar en el caso de las microempresas, debería ser superior a 200 m², ya que en el caso de un taller mecánico que quisiera ampliar sus dependencias, por ejemplo (instalar baños, bodega de almacenaje, oficinas y lugar para carga y descarga), no podría acogerse a este beneficio.

Las construcciones, donde funcionan las sedes comunitarias, acogen a organizaciones sin fines de lucro, que en la mayoría de los casos no disponen de financiamiento para contratar los servicios profesionales necesarios para levantar un proyecto arquitectónico, y menos cuentan con recursos para cancelar el 50% del costo de regularización. Por lo tanto, debiera aplicarse el Título III, artículo N° 29, incisos primero y segundo, de la ley N°19.418, que exime del pago de todas las contribuciones, impuestos y derechos fiscales y municipales a las juntas de vecinos y las demás organizaciones comunitarias, salvo el pago del IVA.

Don **Agustín Pérez**, Director de Obras Municipales de La Florida, comentó que se pretende regularizar las construcciones y establecimientos destinados a actividades industriales, servicios, transporte y comercio. Pero en los articulados posteriores no se incorporan las actividades de transporte. Recomienda incorporar el término establecimiento y las construcciones, ya que algunas actividades no necesariamente consultan construcciones, por ejemplo: los estacionamientos, paraderos de taxis o colectivos, centros de eventos, talleres, reparaciones mecánicas, lavados de autos, etc.

Añadió que se hace referencia a los planes reguladores, pero que no se especifica si son Planes Reguladores Comunales o Metropolitanos, pudiendo, de esta manera, incorporar áreas rurales, además del área urbana. Para aprobaciones en el área rural se debe incorporar la autorización de la Seremi de Vivienda y Agricultura correspondiente.

Por otra parte, dijo, si el objeto es la regularización de la actividad comercial, debiera acreditarse la existencia de

esta actividad antes de la aprobación de la ley, al igual como se exige para la construcción. Esto se puede demostrar con la iniciación de actividades (patente provisoria, microempresa familiar, etc.). De no ser así se estaría implementando un sistema de nuevas construcciones irregulares, ya que cualquier persona puede señalar tener una actividad comercial y regularizar construcciones para fines habitacionales.

También se debe corregir el término industrial y cambiarlo por productivo y, de esta manera, hacerlo compatible con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por tanto debiera decir lo siguiente: se entiende por microempresa toda actividad productiva, comercial o de servicio.

Tratándose de microempresa inofensiva, debe demostrarse que no genera molestias al entorno, con la no existencia de denuncias por parte de vecinos.

Se debe excluir el otorgamiento de la patente de alcoholes, ya que existe una ley que limita su otorgamiento cuando existe una vivienda y proximidad a otros establecimientos como salud, educación. Además se debe presentar la autorización de la junta de vecinos y policías.

Agregar la posibilidad de fiscalización por parte de la Municipalidad, antes y después de obtenido el permiso, para comprobar el funcionamiento de la actividad; rebajar sólo 50 % en el caso de equipamiento social y, por último, aumentar el monto de los derechos cuando sea actividad productiva, ya que son actividades lucrativas. O en el peor de los casos mantener los derechos.

Don **Tadashi Asahi**, miembro del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción, precisó que el mensaje se encuadra dentro de las iniciativas legales destinadas a regularizar construcciones a través de un procedimiento muy simple. Para cumplir con este objetivo que comprende la presentación de un dibujo o croquis de las modificaciones efectuadas, de ahí la denominación de "Ley del Mono".

Dijo que estos proyectos, si bien persiguen un objetivo práctico, en que las microempresas puedan obtener la correspondiente patente que permita su funcionamiento y tener acceso al crédito, implican una verdadera vulneración del ordenamiento jurídico en materia de urbanismo y construcción, con el agravante de haberse transformado en una práctica recurrente en estos últimos diez años de "blanquear" las irregularidades con este tipo de iniciativas.

Comentó que lo anterior, a todas luces, constituye un claro retroceso en el propósito que se ha forjado la autoridad, en el sentido de avanzar hacia una política urbana coherente.

Sobre su artículo 1°, puntualizó que se está impulsando la posibilidad que mediante este procedimiento simplificado se permita no sólo la regularización, sino que además se sanee un cambio de destino no permitido expresamente conforme a los usos de suelo establecidos por los planes reguladores, situación que es grave e inaceptable.

Añadió que otro aspecto que debiera considerarse es definir con mayor precisión lo que debe entenderse por microempresa, por cuanto el proyecto sólo se preocupa de establecer la característica de inofensiva que debe tener y la superficie máxima de metros

cuadrados de la superficie construida, pero no entrega mayores antecedentes que permitan precisar si una empresa es o no microempresa.

Puntualizó que se debe agilizar la tramitación de proyectos ante las direcciones de obras municipales, para hacer más fácil y menos burocrática la obtención de los respectivos permisos de construcción, con lo que se evitaría, en buena parte, la necesidad de presentar continuamente este tipo de iniciativas.

IV.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.

A) DISCUSIÓN GENERAL.

Teniendo en vista las consideraciones y argumentos contenidos en el mensaje en estudio, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Se estimó que, en efecto, existe un alto porcentaje de edificaciones y ampliaciones de éstas que se ejecutan sin obtener los permisos correspondientes de la Dirección de Obras Municipales, o bien que una vez construidas estas edificaciones no pueden obtener la recepción final porque no cumplen con las exigencias establecidas por la ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General o las de los Planes Reguladores, lo que no sólo afecta la capacidad de los microempresarios y de las organizaciones comunitarias para desarrollar sus actividades, sino que podría afectar la seguridad de las personas que hacen uso de estas edificaciones, si no cumplen con las mínimas normas de habitabilidad y seguridad.

Se trata, por otra parte, de favorecer la actividad microempresarial, permitiéndoles regularizar, a través de un procedimiento simplificado, las edificaciones que albergan esas actividades. La regularización permitirá el acceso a créditos y otras formas de apoyo del Estado, así como asegurar la seguridad de las personas; constituye, del mismo modo, una política clara destinada a facilitar la creación y mantención de empleos.

El tiempo de dos años de vigencia de la ley, desde que sea publicada como tal, se consideró como suficiente; no obstante, el límite de los doscientos metros cuadrados para la superficie de las edificaciones construidas destinadas a microempresas inofensivas, se estimó que debía ampliarse en, a lo menos, cincuenta metros cuadrados, dando cabida, de este modo, a la aplicación de este procedimiento simplificado a un mayor número de edificaciones de este tipo. El resguardo desde el punto de vista urbano está dado en atención a la naturaleza de la actividad de que se trata, ya que son del tipo “inofensivas”.

El proyecto entiende 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. Se consideró pertinente que la autoridad delegue tal facultad en quien ella designe.

Dentro de los requisitos para acceder al procedimiento simplificado de regularización está el que la edificación no se encuentre emplazada en zona de riesgo o de protección, o de franjas declaradas de utilidad pública. Como se advirtió que había comunas donde gran parte de su superficie se encontraba en alguna de las situaciones

anteriores, y con la intención de facilitar la aplicación de la ley, es que se optó por exigir obras de mitigación al tratarse de edificaciones construidas en las zonas antes referidas.

El proyecto entiende por microempresa toda actividad industrial, comercial o de servicios, excluidas las de salud y de educación, cuyas edificaciones destinadas al desarrollo de la actividad no excedan los doscientos metros cuadrados edificadas. Se consideró excluir además, expresamente, la de expendio de alcoholes, ya que esta actividad se encuentra regulada en la ley N°19.925, ley sobre expendio y consumo de bebidas alcohólicas, la que podría verse afectada de algún modo al aplicar las normas del presente proyecto, lo que es del todo inconveniente dado que se trata de un rubro sensible y con una reglamentación muy rigurosa.

Por otra parte, se consideró necesario incorporar dentro de la nómina, no taxativa, de edificaciones destinadas principalmente a actividades comunitarias, a las edificaciones donde funcionen los centros de actividades religiosas.

También se estimó del todo conveniente expresar que desde que sea admitido a tramitación el expediente de regularización se produce el efecto de suspensión de todas las acciones contra el propietario, vinculadas con el señalado proceso.

Finalmente, el proyecto incorpora en el inciso primero del artículo 166 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de urbanismo y Construcciones, 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, considerando que la ley N° 20.251, omitió mencionarlas, y que sí aparecen señaladas en su artículo transitorio.

Se deja expresa constancia que el valor de tasación a que se refiere no incluye el valor del terreno, cuestión que resulta corroborado por el dictamen, de 25 de noviembre pasado, emitido por la Contraloría General de la República.

B) DISCUSIÓN PARTICULAR.

Artículo 1°.-

Este artículo, que autoriza a los propietarios de determinados bienes raíces a regularizar su construcción, dentro de un plazo determinado, conforme a normas de edificación y a un procedimiento simplificado, **fue aprobado por unanimidad en los mismos términos.**

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira e Isasi y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Monsalve, Montes, Uriarte y Von Mühlenbrock.

Artículo 2°.-

Este artículo, que singulariza el tipo de edificaciones que pueden acogerse a esta ley, **fue aprobado por asentimiento unánime, de igual forma.**

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira e Isasi y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Montes, Uriarte y Von Mühlenbrock.

Por unanimidad se acordó reabrir debate respecto de este artículo, siendo **objeto de una indicación complementaria del Ejecutivo**, que aumenta hasta doscientos cincuenta metros cuadrados la superficie de las edificaciones donde funcionan las microempresas inofensivas, para efectos que puedan acogerse a esta normativa, y sustituye el guarismo “400” por la palabra “cuatrocientos”.

La referida indicación fue aprobada por unanimidad.

Votaron a favor la Diputada señora Nogueira y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Monsalve y Uriarte.

Artículo 3°.-

Este artículo que contempla las exigencias para que las edificaciones puedan acogerse esta normativa, y los documentos que deben presentar los interesados en este beneficio, **fue aprobado por unanimidad, de igual forma.**

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira e Isasi y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Montes, Uriarte y Von Mühlenbrock.

Por unanimidad se acordó reabrir debate respecto de este artículo, siendo **objeto de una indicación complementaria del Ejecutivo** que permite, bajo determinadas circunstancias, la regularización de las edificaciones construidas en zona de riesgo, de protección o con declaratoria de utilidad pública.

La referida indicación fue aprobada por unanimidad.

Votaron a favor la Diputada señora Nogueira y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Monsalve y Uriarte.

Artículo 4°.-

Este artículo, que define lo que debe entenderse por microempresa inofensiva y equipamiento social, **fue objeto de las siguientes indicaciones complementarias.**

i.- De las **Diputadas señoras Nogueira e Isasi y de los Diputados señores Montes, Duarte, Uriarte y Von Mühlenbrock**, que modifica su inciso primero, excluyendo de la definición de microempresas a las que expendan bebidas alcohólicas.

ii.- De las **Diputadas señoras Nogueira e Isasi y de los Diputados señores Montes, Uriarte, Insunza y Duarte**, que modifica su inciso segundo, en orden a facultar a la autoridad sanitaria a delegar las atribuciones que este proyecto de ley le otorga, para certificar el carácter inofensivo de una microempresa.

iii.- De las **Diputadas señoras Nogueira e Isasi y de los Diputados señores Duarte, Uriarte, García, Insunza, Monsalve y Von Mühlenbrock**, que en su inciso tercero incorpora como actividad comunitaria a la de los centros de actividades religiosas.

Este artículo, con las referidas indicaciones, fue aprobado por asentimiento unánime.

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira e Isasi y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Montes, Uriarte y Von Mühlenbrock.

Por unanimidad se acordó reabrir debate respecto de este artículo, siendo **objeto de una indicación complementaria del Ejecutivo** que armoniza esta norma con lo dispuesto en el artículo 2º, en el sentido de establecer como máximo doscientos cincuenta metros cuadrados edificables a las microempresas.

La referida indicación fue aprobada por unanimidad.

Votaron a favor la Diputada señora Nogueira y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Monsalve y Uriarte.

Artículo 5º.-

Este artículo, que consagra el procedimiento simplificado de regularización que debe llevarse a cabo ante la Dirección de Obras Municipales pertinente, **fue aprobado por unanimidad en los mismos términos.**

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira e Isasi y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Montes, Uriarte y Von Mühlenbrock.

Por unanimidad se acordó reabrir debate respecto de este artículo, siendo **objeto de una indicación complementaria del Ejecutivo**, que añade un inciso final, nuevo, estableciendo la suspensión de acciones en contra del propietario vinculadas con el proceso de regularización, una vez admitido a tramitación el respectivo expediente.

La referida indicación fue aprobada por unanimidad.

Votaron a favor la Diputada señora Nogueira y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Monsalve y Uriarte.

Artículo 6º.-

Este artículo, que rebaja en un cincuenta por ciento el pago de los derechos municipales que deben cancelarse, **fue aprobado por asentimiento unánime, de igual forma.**

Votaron a favor las Diputadas señoras Nogueira e Isasi y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Montes, Uriarte y Von Mühlenbrock.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 29 del decreto N° 58, de 20 de marzo de 1997 -que contiene el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre junta de vecinos y demás organizaciones comunitarias-, las juntas de vecinos y las demás organizaciones comunitarias están exentas de todas las contribuciones, impuestos y derechos fiscales y municipales, con excepción del pago del IVA.

Artículo 7°.-

Este artículo, que incorpora a las ampliaciones de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, además de las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, para efectos de acogerse al procedimiento simplificado de regularización de obras menores, conforme la ley N° 20.251, **fue aprobado por asentimiento unánime en los mismos términos..**

Votaron a favor la Diputada Nogueira y los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Monsalve y Von Mühlenbrock.

C) ARTÍCULOS E INDICACIONES
RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.

No hay.

D) INDICACIONES DECLARADAS
INADMISIBLES.

De la Diputada señora Isasi y del Diputado señor García, al artículo 2º del mensaje, que reemplaza el guarismo “200” por “250”.

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

PROYECTO DE LEY

“Artículo 1°.- 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 2°.- 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, y

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 5°.- 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 6°.- 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 7°.- Incorpórese en el inciso primero del artículo 166 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, 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, ".

SALA DE LA COMISIÓN, a 1 de julio de 2009.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 03. 10 y 17 de junio y 1 de julio de 2009, con asistencia de las Diputadas señoras Isasi y Nogueira y de los Diputados señores Montes (Presidente), Duarte, Espinoza don Fidel, García, Insunza, Latorre, Lobos, Monsalve, Quintana, Uriarte y Von Mühlenbrock.

ROBERTO FUENTES INNOCENTI
Secretario de la Comisión