

INFORME DE LA COMISIÓN DE EDUCACIÓN, CULTURA, DEPORTES Y RECREACIÓN SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE FACULTA PARA REGULARIZAR CONSTRUCCIONES EN INMUEBLES EN LOS QUE FUNCIONEN JARDINES INFANTILES, EN EL PLAZO QUE INDICA

BOLETÍN N° 4088-04

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Educación, Cultura, Deportes y Recreación pasa a informar, en primer trámite constitucional y primero reglamentario, el proyecto de ley individualizado en el epígrafe, de origen en un Mensaje del Presidente de la República.

CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS

1.- El proyecto no contiene disposiciones que sean propias de ley de rango orgánico constitucional o de quórum calificado.

2.- Ninguna de sus disposiciones es de la competencia de la Comisión de Hacienda.

3.- Fue aprobado, en general, por la unanimidad de los integrantes presentes.

4.- No hubo artículos ni indicaciones rechazadas.

ANTECEDENTES

La ley N° 19.864, definió lo que debe entenderse por educación parvularia fijando su contenido, alcances y condiciones especiales, y otorgó el reconocimiento oficial del Estado a los establecimientos educacionales- jardines infantiles- que previo cumplimiento de requisitos, impartan enseñanza parvularia en cualquiera de sus niveles; por otra parte, la referida ley, regularizó la situación en que se encontraban determinadas construcciones en que funcionaban

jardines infantiles - generalmente vecinales o rurales- , autorizándose un procedimiento excepcional ante las direcciones de obras de las municipalidades para los propietarios de los inmuebles cuyas edificaciones o ampliaciones hubiesen sido construidas con anterioridad a agosto de 2001, con o sin permiso de edificación, y que no contaran con recepción final. Se otorgó el plazo de dos años, desde la publicación de la ley, para regularizar la situación de los mencionados inmuebles, plazo que se extendió hasta el 8 de abril de 2005.

El Mensaje señala que, sin embargo, ese procedimiento excepcional de regularización no fue difundido debidamente por lo que su aplicación fue muy limitada, y se hace necesario otorgar un nuevo plazo para hacer efectivo el espíritu de la norma.

IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES DEL PROYECTO

La idea matriz del proyecto se orienta a la regularización de la situación en que todavía se encuentran determinadas construcciones donde funcionan jardines infantiles construidos o ampliados con anterioridad al 31 de diciembre de 2005, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consta de tres artículos.

El artículo 1° faculta a los propietarios de los inmuebles donde funcionen jardines infantiles, construidos o ampliados con anterioridad al 31 de diciembre de 2005, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva, regularizar su situación, presentando, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, una solicitud de permiso y recepción simultánea, más los documentos que se indican.

El inciso tercero de esta disposición limita la facultad señalada al cumplimiento de especiales exigencias:

1.- Que no exista por parte de los vecinos directamente afectados reclamaciones interpuestas por incumplimiento de las normas urbanísticas vigentes;

2.- Que se hubieren cumplido con las normas de seguridad contra incendios y

3.- Que no estuvieren edificadas en áreas de riesgo (escurrimiento natural de aguas), ni en áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial.

El artículo 2° autoriza a la dirección de obras municipales para devolver las solicitudes de regularización que no contengan la totalidad de la documentación pedida, debiendo el propietario subsanar las omisiones. Hecho, deberá pronunciarse dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud. Señala la disposición que transcurrido el plazo y ante el silencio de la autoridad municipal, la solicitud se tendrá por aprobada, previo cumplimiento de todas las exigencias establecidas en el artículo 1°.

El inciso segundo contempla la posibilidad de reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, si la solicitud de permiso o recepción, o ambas, fueren denegadas. El plazo es de quince días corridos, contado desde la notificación del rechazo. Dicha Secretaría deberá pronunciarse sobre el reclamo, y, en su caso, ordenar que se otorgue lo que corresponda.

El inciso tercero consigna como sujeto activo de la solicitud de regularización al propietario y al tenedor pacífico del inmueble. Precisa la norma que en este último caso, no se presume la voluntad del propietario y deja a salvo el derecho a ser indemnizado por los daños causados por el tenedor, cuando no haya contado con su aprobación.

El inciso final de este artículo consagra la obligación de la respectiva municipalidad de paralizar el trámite cuando el propietario de opone a la regularización de las obras.

El artículo 3° exime a las regularizaciones de obras acogidas a esta ley, del pago de los derechos de edificación a que se refiere el artículo 130 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

DISCUSIÓN DEL PROYECTO

A.- Aprobación en general: La Comisión, compartiendo los objetivos y fundamentos tenidos en consideración por el Mensaje, procedió a dar su aprobación a la idea de legislar por la unanimidad de los integrantes

presentes, señoras Diputadas Cubillos, Mella, Saa, Tohá y Vidal (Presidenta), y los señores Diputados Errázuriz, Kast, Martínez, Montes y Olivares.

B.-Aprobación en particular: Durante la discusión, la Comisión llegó a los siguientes acuerdos, aprobando por unanimidad la totalidad de los artículos, conjuntamente con las indicaciones presentadas:

Artículo 1°.- La Comisión acordó hacer extensiva la facultad de presentar la solicitud de regularización de los inmuebles en donde funcionen jardines infantiles, a los meros tenedores de los mismos.

El fundamento radica en la necesidad de hacer la disposición concordante con lo señalado en el inciso tercero del artículo 2°, que considera tanto al propietario como al mero tenedor del inmueble, sujetos de la acción de regularización.

Asimismo, concordó reemplazar la oración final del inciso primero, “regularizar la situación del inmueble”, por “presentar solicitud y antecedentes de regularización de la situación del inmueble”, con el objeto de precisar la obligación que recae en el solicitante, acorde con los requisitos exigidos en el mismo artículo.

Respecto del inciso segundo, la Comisión estimó necesario dejar claramente establecido que los documentos requeridos al solicitante por la dirección de obras municipales respectiva, serán de su propio costo, agregando antes de los dos puntos que enumeran los requisitos exigidos, la frase “de cargo del interesado”.

Igualmente, acordó trasladar la oración final del número 1, del inciso tercero, “con anterioridad a la publicación de esta ley”, a continuación de la palabra “presentado”, con el propósito de darle mayor énfasis al hecho de que la reclamación interpuesta por los vecinos afectados debe ser anterior a la publicación de esta ley, con el fin de evitar reclamos infundados.

Artículo 2°.- La Comisión consideró ampliar la referencia hecha en el inciso primero al “propietario”, por una expresión más genérica que incluyera al mero tenedor, acorde con lo aprobado en el artículo 1°.

En relación con este artículo, se concordaron dos indicaciones al inciso tercero: la primera, para sustituir la expresión “tenedor pacífico”, por “mero tenedor”. Al respecto, coincidió la Comisión en lo inapropiado de la acepción utilizada por la norma, toda vez, que la misma en el derecho civil, se encuentra reservada privativamente a la posesión.

La segunda indicación, agrega, a continuación de la primera oración, reemplazando el punto por una coma (,) la frase “debiendo en caso de ser necesario, acompañar una autorización notarial del propietario”. Dicha exigencia tendría por fundamento garantizar el derecho del propietario de informarse sobre el destino dado al inmueble de su propiedad.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer la señora Diputada Informante, esta Comisión recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY

“Artículo 1º.- Los propietarios y meros tenedores de los inmuebles en los que funcionen jardines infantiles, cuyas edificaciones o ampliaciones hayan sido construidas con anterioridad al 31 de diciembre de 2005, con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción definitiva, podrán, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley, presentar solicitud y antecedentes de regularización de la situación del inmueble.

Para tales efectos, se deberá presentar ante la dirección de obras municipales respectiva, una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos, de cargo del interesado:

- a) Plano de ubicación, plantas de arquitectura de los pisos, planos de estructuras e informe del estado de conservación de la construcción y sus instalaciones, todos los cuales deberán ser suscritos por un profesional competente;
- b) Certificado de dominio vigente de la propiedad en que se encuentre ubicada la construcción o ampliación;
- c) Informe técnico de un profesional arquitecto o ingeniero civil, sobre el buen estado estructural y constructivo del edificio y de la carencia de riesgo físico para los usuarios;
- d) Certificado de Higiene Ambiental expedido por la autoridad de salud competente;
- e) Descripción, de las instalaciones de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, si correspondiere, elaborado por un profesional competente, y

f) Informe de un profesional competente sobre las condiciones generales de seguridad contra incendio y de evacuación de personas.

Sin perjuicio de lo señalado en los incisos anteriores, las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1.- Que no se hubieren presentado con anterioridad a la publicación de esta ley, reclamaciones de los vecinos directamente afectados por incumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

2.- Que se hubieren cumplido las normas de seguridad contra incendio de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y

3.- Que no estuvieren emplazadas en áreas de riesgo, ni en áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial.

Artículo 2º.- La dirección de obras municipales devolverá aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, debiendo el solicitante subsanar las omisiones. Cumplido lo anterior, la dirección de obras municipales deberá pronunciarse dentro de los noventa días siguientes a la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere emitido un pronunciamiento, ésta se tendrá por aprobada, siempre que cumpla con todos los requisitos establecidos en esta ley.

Si el permiso o la recepción, o ambos según el caso, fueren denegados, se podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en un plazo de quince días corridos, contado desde la notificación del rechazo, la que deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente, ordenará que se otorgue, en tal caso, el permiso o la recepción, o ambos según de que se trate.

La regularización de que trata la presente ley podrá ser solicitada tanto por el propietario como por el mero tenedor del inmueble, debiendo en caso de ser necesario, acompañar una autorización notarial del propietario. La solicitud de regularización que presente el tenedor del inmueble no presume la voluntad del propietario y deja a salvo el derecho a ser indemnizado de todo daño por el tenedor, cuando no haya contado con su aprobación.

A solicitud del propietario que se oponga a la regularización de las obras, la municipalidad respectiva deberá paralizar dicho trámite.

Artículo 3º.- Las regularizaciones acogidas a la presente ley estarán exentas del pago de los derechos a que se refiere el artículo 130 del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.”.

Se designó Diputada Informante a la señora María Eugenia Mella Gajardo.

Sala de la Comisión, a 7 de marzo de 2006.

Tratado y acordado en sesión celebrada con esta fecha, con asistencia de las señoras Diputadas Marcela Cubillos Sigall, María Eugenia Mella Gajardo, María Antonieta Saa Díaz, Carolina Tohá Morales y Ximena Vidal Lázaro (Presidenta), y de los señores Diputados Maximiano Errázuriz Eguiguren, José Antonio Kast Rist, Rosauro Martínez Labbé, Carlos Montes Cisternas y Carlos Olivares Zepeda.

MARÍA EUGENIA SILVA FERRER
Abogado Secretaria de la Comisión

Se designó Diputado informante al señor Carlos Montes Cisternas.

Sala de la Comisión, a 2 de agosto de 2005.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a la sesión del día 2 de agosto de 2005, con la asistencia de la señora Vidal, doña Ximena (Presidenta); señor Becker, don Germán; señora Cubillos, doña Marcela; señor Kast, don José Antonio; señora Mella, doña María Eugenia; señor Montes, don Carlos; señor Olivares, don Carlos; señor Rojas, don Manuel, y señora Tohá, doña Carolina.

MARÍA EUGENIA SILVA FERRER
Abogado Secretaria de la Comisión