

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA NORMAS DEL DECRETO CON FUERZA DE LEY N° 458, DE 1975, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, RELATIVAS A LA CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

BOLETÍN N° 3418-14-02

Honorable Cámara:

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano informa el proyecto de ley singularizado en el epígrafe, iniciado en un mensaje, en primer trámite constitucional y segundo reglamentario, con urgencia calificada de "suma", la cual fue hecha presente en la sesión 17^{a.}, ordinaria, celebrada el 20 de julio de 2004.

El proyecto aprobado en el primer trámite reglamentario consta de un artículo único que introduce modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante nueve numerales, y de un artículo transitorio.

Durante el estudio del proyecto, la Comisión contó con la asistencia del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Jaime Ravinet; del Subsecretario subrogante de Vivienda y Urbanismo, señor Héctor López; de la asesora ministerial señora Jeannette Tapia; del Jefe de la División de Desarrollo Urbano de dicha Secretaría de Estado, señor Luis Eduardo Bresciani, y de la Jefa del Departamento Legislación y Normas del Ministerio, señora Marisol Rojas.

I. CONSTANCIAS PREVIAS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 288 del Reglamento de la Corporación, se hace constar lo siguiente:

1. Los números 4, que pasa a ser 3; 8, que pasa a ser 7, y 9, que pasa a ser 8, del artículo único, y el artículo transitorio no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones.

2. La Comisión mantuvo el criterio de que el proyecto no contiene disposiciones que deban aprobarse con quórum especial, como asimismo, que no requiere ser conocido por la Comisión de Hacienda.

3. Se hace presente que hubo indicaciones rechazadas y que no existen artículos suprimidos.

II. LO OBRADO EN EL PRIMER TRÁMITE REGLAMENTARIO.

Cabe recordar que esta iniciativa legal tiene como finalidad perfeccionar las normas introducidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones por la ley N° 19.472, sobre calidad de la construcción, con objeto de facilitar su comprensión y aplicación; de fijar plazos diferenciados de prescripción, de acuerdo con el tipo de falla o defecto de la construcción y la duración prevista de los insumos utilizados, y de establecer diferentes competencias y responsabilidades de los directores de obras municipales y de los revisores independientes.

En términos generales, las modificaciones introducidas en el primer trámite reglamentario dicen relación con las siguientes materias:

a) Se establecen diferentes plazos de prescripción para hacer efectivas las responsabilidades previstas en el artículo 18¹, de acuerdo con el tipo de falla o defecto de construcción y la duración prevista de los insumos utilizados:

- quince años, en el caso de fallas o defectos en la estructura soportante del inmueble.

- cinco años, respecto de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones.

- tres años, cuando se trate de fallas o defectos que afecten a los elementos de terminaciones o de acabado de las obras.

- cinco años, para fallas o defectos no incorporados expresamente en los casos anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos.

b) Se delimita el ámbito de competencia de los arquitectos proyectistas, de los directores de obras municipales, y de los revisores independientes. De este modo, corresponde a los arquitectos informar que el proyecto cumple con todas las disposiciones legales y reglamentarias y que la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo; compete a los directores de obras verificar los aspectos urbanísticos del proyecto, y a los revisores independientes revisar los aspectos que se refieren a la arquitectura, en cuyo caso serán responsables respecto del contenido de los informes que emiten.

c) Como consecuencia de la delimitación de las funciones señaladas en la letra b), se establece que los profesionales que intervengan en las actuaciones reguladas por la ley General de Urbanismo y Construcciones serán responsables civil y criminalmente, en el ámbito de sus respectivas competencias.

d) Se elimina la obligación de contratar a revisores independientes cuando los permisos de construcción o la recepción definitiva de obras se refieran a edificios de uso público, con lo cual se suprime la doble revisión que existe en la actualidad.

e) Se disminuyen los plazos establecidos para que los directores de obras se pronuncien sobre las autorizaciones y permisos de construcción y se establecen plazos diferenciados en función de la envergadura de los proyectos.

f) Se simplifica y otorga mayor certeza al procedimiento establecido para el evento de que la Dirección de Obras denegare la resolución aprobatoria dentro de los plazos establecidos en este proyecto, como asimismo, se dispone que las observaciones que le merezca el permiso o la autorización deben ser formuladas en un solo acto y dentro del plazo máximo que corresponda para la actuación solicitada.

h) Finalmente, se establece que las modificaciones que se introducen en la ley General de Urbanismo y Construcciones sólo se aplicarán a los

¹ El artículo 18 de la ley general de Urbanismo y Construcciones establece una cadena de responsabilidades de los agentes que intervienen en una construcción, que se origina como consecuencia de la necesidad de asegurar que todos los que participen en ella comprometan su interés en la buena calidad de la obra. En efecto, el propietario primer vendedor, sea éste un promotor inmobiliario o un organismo público, es el primer responsable de los daños o perjuicios ocasionados por defectos en la construcción. No obstante, tendrá derecho a repetir en contra de los proyectistas y los constructores, que sean responsables de las fallas o defectos de construcción. A su vez, el constructor será responsable por las obras ejecutadas por los subcontratistas y por el uso de materiales defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que pueda interponer en contra de los fabricantes y subcontratistas.

permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia.

III. ARTÍCULO MODIFICADO.

Las indicaciones presentadas por el Ejecutivo y por los señores Diputados dicen relación con los numerales del artículo único que se señalan seguidamente, las cuales fueron discutidas y votadas del modo que se indica a continuación:

Artículo único

Consta de nueve numerales, a través de los cuales se introducen modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

Número 1

Propone agregar una frase final en el inciso primero del artículo 17, a fin de establecer que los profesionales que intervengan en las actuaciones reguladas por la ley General de Urbanismo y Construcciones serán responsables civil y criminalmente.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De los Diputados señores Ascencio, Burgos, Bustos, Hales y Seguel, para incorporar la siguiente frase final: *“quienes serán responsables civil y penalmente por las actuaciones y omisiones, en el ámbito de sus respectivas competencias”*.

Esta indicación tiene por finalidad establecer que los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles serán responsables no sólo por las actuaciones en que intervengan en el ámbito de sus respectivas competencias, sino también por las omisiones en que incurran.

No hubo acuerdo para aprobarla, debido a que se hizo presente que es más apropiado utilizar la expresión “acciones” en vez de “actuaciones”.

Fue rechazada por unanimidad.

2. De las Diputadas señoras Caraball, y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores Pérez, don Ramón; Robles, y Tapia, para reemplazar dicha frase por la siguiente: *“quienes serán responsables civil y penalmente por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencia”*.

Esta indicación precisa de mejor manera el sentido de la modificación, que no es otro que dejar expresa constancia de que los profesionales señalados en dicho precepto, que intervengan en cualesquiera de las actuaciones reguladas en la ley en comento, serán responsables civil y penalmente, tanto por sus acciones, como por sus omisiones.

Fue aprobada por asentimiento unánime.

Número 2

Reemplaza el inciso final o séptimo e incorpora los incisos octavo y noveno, nuevos, con objeto de establecer plazos de prescripción diferenciados de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades del propietario

primer vendedor, de los proyectistas, de los constructores y de las personas jurídicas, según el tipo de daño o defecto de la construcción.

Además, dispone que el plazo de prescripción en el caso de fallas o defectos de la estructura soportante del inmueble se contará desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, mientras que los plazos aplicables en los casos de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, o de los elementos de terminaciones o de acabados de obras, se contarán a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del Ejecutivo, para reemplazar el inciso primero por el siguiente:

“El propietario o el propietario primer vendedor si la construcción hubiere sido transferida, será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ellas, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.”

En la discusión habida sobre el particular, se compartió la necesidad de regular la situación que se produce cuando se originan fallas o defectos de construcción respecto de un inmueble que no ha sido transferido, como acontece con los edificios de uso público. Sin embargo, no hubo acuerdo para aprobar dicha indicación, debido a que se estimó conveniente precisar la redacción y diferenciar claramente la situación del propietario de un inmueble que no es transferido de la del propietario primer vendedor que necesariamente debe haber celebrado un contrato de compraventa sobre el bien raíz.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

2. De la Diputada señora Caraball, y de los Diputados señores Hales; Pérez, don Aníbal; Pérez, don Víctor; Robles, y Tapia, para agregar, en el inciso primero, el siguiente párrafo segundo, nuevo:

“En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble, respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”

Hubo consenso en aprobarla, por cuanto su redacción refleja con mayor claridad la situación que se pretende corregir, precisándose que la responsabilidad que le cabe al propietario es respecto de eventuales terceros que puedan sufrir daños o perjuicios, con ocasión de las fallas o defectos que afecten a la construcción.

Fue aprobada por unanimidad.

3. Del Ejecutivo, para intercalar, en el inciso segundo, a continuación de la expresión “los proyectistas” la siguiente oración “, esto es, los profesionales a que se refiere el artículo 17,”.

Esta indicación propone dejar constancia de que los proyectistas a que se refiere el artículo 18 son los mismos profesionales individualizados en el artículo 17.

Sin embargo, durante el debate se hizo presente que es preferible mantener el vocablo “proyectistas”, atendido el hecho de que se trata de un concepto más amplio, que no sólo abarca a los profesionales antedichos sino también a otros que no están mencionados en el artículo 17.

Fue rechazada por asentimiento unánime.

4. Del Ejecutivo:

a) Para sustituir, en el número 1, la palabra “quince”, por “diez”.

b) Para reemplazar el inciso noveno, nuevo, por el siguiente:

“Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.”.

El Ministro señor Ravinet explicó que mediante estas indicaciones, se pretende, por una parte, insistir en la propuesta del mensaje, según la cual las acciones que se ejercen para hacer efectivas las responsabilidades por defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble deberían prescribir en el plazo de diez años. Por otra parte, se desea uniformar la fecha a partir de la cual comenzarán a computarse los plazos de prescripción, de modo que estos últimos se cuenten en todos los casos desde la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, que representa un hecho claro, objetivo y preciso para los efectos de la aplicación de dicho precepto.

En relación con la primera indicación, la Diputada Pérez, doña Lily, señaló que mediante el plazo de prescripción de quince años se pretende brindar a los compradores de viviendas una señal clara respecto del período durante el cual pueden entablar acciones judiciales por las fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble adquirido, motivo por el cual fue partidaria de mantener la norma aprobada en el primer trámite reglamentario. En el mismo sentido se pronunció el Diputado señor García, quien agregó que con ello se protege a los compradores de viviendas de menores recursos.

El Diputado señor Hales sostuvo que si bien la garantía de funcionamiento de la estructura soportante de una edificación debería extenderse durante toda la vida útil del inmueble, no es menos cierto que, atendido el hecho de que los plazos se establecen para entablar acciones judiciales, correspondería tener en consideración el tiempo que fuese estrictamente necesario y razonable para detectar si una estructura presenta o no fallas en su construcción.

En este mismo orden de ideas, el Diputado señor Pérez, don Víctor, señaló que no basta el establecimiento de un plazo de quince años para conseguir el propósito de adquirir una vivienda de buena calidad, debido a que muchas empresas constructoras se disuelven al poco tiempo de concretar un proyecto inmobiliario, con lo cual los compradores quedan igualmente desprotegidos, en razón de que es difícil perseguir la responsabilidad de quienes eran los representantes legales de la empresa a la fecha de la celebración del contrato de compraventa.

La Diputada señora Caraball y el Diputado señor Longueira hicieron presente la conveniencia de acoger la propuesta del Ejecutivo, en razón de que un mejor estudio de la situación en comento les ha permitido colegir que el plazo de prescripción de quince años tiene incidencia en los costos de las viviendas, principalmente en lo relativo a los seguros contra terremotos.

En consonancia con lo anterior, el Diputado señor Pérez, don Aníbal, hizo notar que el plazo de prescripción más extenso que se contempla en

nuestra legislación es de diez años, por lo cual le parece excesivo establecer que durante el período de quince años el comprador podría interponer una acción para hacer efectivas las responsabilidades correspondientes en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble que ha adquirido, toda vez que esta situación produce una inseguridad jurídica entre las partes, que puede ser perjudicial para el negocio inmobiliario.

En cuanto a la segunda indicación del Ejecutivo, el Diputado señor Longueira planteó que en el caso de los plazos de prescripción que se cuentan a partir de la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, debe sumarse el tiempo que media entre esta última y la recepción definitiva, por lo cual la garantía puede extenderse a más de cinco o tres años en la práctica en caso de fallas o defectos que afecten a los elementos constructivos, a las instalaciones, a los elementos de terminaciones y de acabado de las obras.

Por otra parte, el Diputado señor Hales estimó que el plazo de prescripción de las acciones para hacer efectivas las responsabilidades correspondientes en el caso de fallas o defectos que afecten la estructura soportante debería contarse a partir de la fecha de la recepción definitiva, por cuanto la función de esta última comienza desde que la edificación ha sido terminada, la mencionada recepción representa una fecha cierta. En cambio, los plazos de prescripción en los demás casos deberían contarse a partir de la fecha de inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Como consecuencia del debate habido sobre el particular, sólo hubo acuerdo para modificar el plazo de prescripción en el caso de fallas en la estructura soportante del inmueble, de modo que sea de diez años en vez de quince.

La indicación contenida en la letra a) fue aprobada por seis votos a favor y dos abstenciones. La relativa a la letra b) fue rechazada por siete votos en contra y uno a favor.

5. De las Diputadas señoras Caraball, y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores García, don René Manuel; Longueira; Pérez, don Aníbal; Pérez, don Ramón, y Tapia, para reemplazar el inciso noveno, nuevo, por el siguiente:

“Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”

Hubo acuerdo para aprobar esta indicación, que mantiene como norma general que los plazos de prescripción se cuenten desde la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales. Sin embargo, en los casos de las fallas o defectos que afecten a los elementos de terminaciones o de acabado de las obras, el plazo se contará a partir de la inscripción del inmueble en el Conservador de Bienes Raíces.

Fue aprobada por siete votos a favor y uno en contra.

Número 3

Propone agregar una frase final en el artículo 19, que establece que las causas a que dieran lugar las acciones a que se refiere el inciso final del artículo 18 se tramitarán conforme con las reglas del procedimiento sumario, a fin de precisar que serán de competencia del juez de letras correspondiente.

Se presentó una indicación de la Diputada señora Caraball, y de los Diputados señores Pérez, don Aníbal; Robles, y Salas, para eliminar este numeral, en razón de que un mejor estudio de la norma propuesta permitió concluir que no era necesaria dicha modificación, por tratarse de un procedimiento que tiene asignado un juez competente de acuerdo con las reglas generales.

Fue aprobada por asentimiento unánime.

Número 5, que pasa a ser 4

Propone eliminar el inciso segundo del artículo 116 e intercala los incisos quinto, sexto y séptimo, nuevos, con objeto de disponer que el Director de Obras deberá verificar solamente que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas para los efectos del otorgamiento del permiso o de la autorización requerida; definir lo que se entiende por normas urbanísticas, y determinar que será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes e informar si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo, precisando que el revisor independiente será subsidiariamente responsable en los casos en que haya emitido un informe favorable.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del Ejecutivo, para agregar, en el inciso primero, a continuación del punto final, que pasa a ser punto seguido, la siguiente oración:

“Tratándose de la construcción de una sola vivienda, existirá un procedimiento especial de permiso de edificación consistente en el registro de la obra, previo pago de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de esta ley, conforme a los requisitos que determine la Ordenanza General.”.

En el debate se hizo presente que la labor de las direcciones de obras municipales se concentra fundamentalmente en el otorgamiento de permisos de obras menores, como la construcción, ampliación y reparación de una sola vivienda, lo cual les impide ejercer otras funciones de relevancia.

Particularmente, el Diputado señor Montes no estuvo de acuerdo con esta propuesta, por cuanto establece un procedimiento especial de registro de la obra exclusivamente para la construcción de una sola vivienda y no para las ampliaciones o reparaciones que puedan efectuarse en ésta.

Aunque se valoró la idea de simplificar el procedimiento cuando se trate de una sola vivienda, de modo que no sea necesario obtener un permiso de construcción, no hubo acuerdo para aprobar esta indicación, debido a que se estimó necesario introducir mejoras en su redacción.

Fue rechazada por seis votos en contra y uno a favor.

2. De la Diputada señora Caraball, y de los Diputados señores Hales; Pérez, don Aníbal, y Tapia, para agregar, en el inciso primero, la siguiente oración final:

“No obstante, existirá un procedimiento especial en el caso de la construcción, ampliación y reparación de una sola vivienda, consistente en el registro de la obra, de acuerdo a los requisitos que determine la Ordenanza General, previo pago de los derechos a que se refiere el artículo 130.”.

Esta indicación perfecciona la redacción propuesta por el Ejecutivo y acoge el planteamiento sugerido en el sentido de establecer un

procedimiento especial tanto para la construcción de una sola vivienda, como para las ampliaciones y reparaciones que se efectúen en ella.

Fue aprobada por seis votos a favor y uno en contra.

3. Del Ejecutivo, para reemplazar el inciso sexto, nuevo, del artículo 116 por el siguiente:

“Se entenderá por normas urbanísticas aquéllas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.”.

Esta indicación contiene una propuesta idéntica a la aprobada por la Comisión en el primer trámite reglamentario, con la salvedad de que se redactaron en plural algunos elementos que integran las normas urbanísticas.

Fue aprobada por unanimidad.

Número 6, que pasa a ser 5

Propone reemplazar el artículo 116 bis, que establece que los propietarios que soliciten permisos de edificación podrán contratar un revisor independiente que se encuentre inscrito en un registro que mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Principalmente, las modificaciones se refieren a que la Ordenanza General podrá disponer la obligatoriedad de la contratación de un revisor independiente; a eliminar la función consistente en verificar que los anteproyectos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y a reducir los derechos municipales en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De los Diputados señores Hales y Montes, para reemplazar, en el inciso segundo, la frase “proyectos de edificación y las obras” por la expresión “anteproyectos, proyectos y obras”.

Esta indicación se fundamenta en el hecho de que tanto los anteproyectos como los proyectos contienen aspectos que son imposibles de separar, por lo cual se justifica que los revisores independientes conserven la función de verificar que los anteproyectos cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias.

No obstante, no hubo acuerdo para aprobarla, debido a que dicha verificación involucra la revisión de las normas urbanísticas que, de acuerdo con lo aprobado en este proyecto, competen al Director de Obras.

Habiéndose producido la situación prevista en el inciso decimotercero del artículo 281 del Reglamento de la Corporación, se dio por rechazada esta indicación.

Número 7, que pasa a ser 6

Propone derogar el artículo 116 bis B, que regula las situaciones que acontecen cuando se acompaña un informe favorable del revisor

independiente tanto en las solicitudes de permisos de edificación, de anteproyectos y de permisos de construcciones de edificios de uso público, como de recepciones de las mismas obras.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De los Diputados señores Montes, Robles y Salas, para reemplazar el artículo 116 bis B) por el siguiente:

“Artículo 116 bis B).- La construcción, ampliación y reparación de una sola vivienda no requerirá permiso ni recepción de la Dirección de Obras Municipales, y deberá cumplir con los requisitos que establezca la Ordenanza General.

El proyecto respectivo deberá ser inscrito en la Dirección de Obras Municipales, previo pago de los derechos municipales correspondientes. Este procedimiento se aplicará igualmente cuando la obra se encuentre terminada, salvo que el propietario solicite su recepción final.

El arquitecto será responsable de que el proyecto cumpla con las disposiciones de esta ley, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial, lo cual podrá ser verificado, en cualquier momento, por la Dirección de Obras Municipales, la cual podrá denunciar la infracción, si la hubiere, en conformidad con el artículo 20.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá mantener actualizado un manual de instrucciones para la formulación de los proyectos y para la ejecución e inscripción de las obras a que se refiere este artículo. Asimismo, los municipios deberán contar con una ordenanza específica para la inscripción de proyectos y de las obras.”.

El fundamento de la indicación reside en la necesidad de exigir, en el caso de la construcción, ampliación o reparación de una sola vivienda, el simple registro de la obra en la Dirección de Obras Municipales, en vez del permiso de edificación. De acuerdo con esta propuesta, este trámite simplificado debe utilizarse igualmente una vez terminada la construcción, sin perjuicio de que el Director de Obras pueda, en cualquier momento, verificar el cumplimiento de las normas de la ley General de Urbanismo y Construcciones, de su Ordenanza y de los instrumentos de planificación territorial, de lo cual, en todo caso, el arquitecto será responsable, siendo facultativo para el propietario someter la obra al trámite de recepción final.

En el debate habido sobre el particular se suscitaron dudas sobre la conveniencia de establecer una autorregulación en esta materia y de facultar a las direcciones de obras para que fiscalicen el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias, debido a que carecen de inspectores que realicen estas funciones.

Por otra parte, la mayoría de los Diputados presentes sostuvo que si bien es conveniente establecer que la construcción, ampliación y reparación de una sola vivienda no requiera permiso municipal, el trámite de recepción final por parte de la Dirección de Obras Municipales no debería omitirse, debido a las ventajas que presenta, en cuanto implica un mayor control sobre el arquitecto, proporciona certeza al propietario respecto de la posibilidad de hacer efectiva la responsabilidad que corresponde a dicho profesional y facilita las operaciones financieras de obtención de un crédito hipotecario.

Como consecuencia de lo obrado en el numeral 5, que pasa a ser 4, no hubo acuerdo para aprobarla.

Fue rechazada por cuatro votos en contra y tres a favor.

2. Del Diputado señor Hales, para sustituir el artículo 116 bis B) por el siguiente:

“Artículo 116 bis B.- Los proyectos referidos a la construcción, ampliación o reparación de una sola vivienda, no requerirán de permisos ni de recepción final de las obras.

Estos proyectos de construcción, antes de iniciar las obras, pagarán los correspondientes derechos municipales, y deberán ser inscritos en la Dirección de Obras Municipales en las condiciones que determine la Ordenanza General. El arquitecto proyectista será responsable bajo declaración jurada, del cumplimiento de esta ley, de la Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial. La Dirección de Obras podrá revisar el proyecto en cualquier momento y sancionará al arquitecto que inscriba proyectos que no cumplan con las normas y reglamentos.

Las obras deberán ser registradas en la Dirección de Obras Municipales con posterioridad a su finalización, en las condiciones y con los antecedentes que determine la Ordenanza General. El arquitecto, bajo declaración jurada, es responsable del registro y del cumplimiento de esta ley, de la Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial. La Dirección de Obras Municipales, por propia decisión o a solicitud de terceros, podrá supervisar las obras en cualquier momento durante y después de su ejecución, proponiendo al tribunal cuando corresponda, las sanciones al arquitecto y al propietario.”.

Como consecuencia de la discusión habida con motivo de la indicación precedente y de lo obrado en el numeral 5, que pasa a ser 4, no hubo acuerdo para aprobarla.

Fue rechazada por seis votos en contra y uno a favor.

IV. INDICACIONES RECHAZADAS.

- De S. E. el Presidente de la República:

1. Para reemplazar el inciso primero del artículo 18 por el siguiente:

“El propietario o el propietario primer vendedor si la construcción hubiere sido transferida, será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ellas, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.”.

2. Para intercalar, en el inciso segundo del artículo 18, a continuación de la expresión “los proyectistas” la siguiente oración “, esto es, los profesionales a que se refiere el artículo 17,”.

3. Para reemplazar, en el artículo 18, el inciso noveno, nuevo, por el siguiente:

“Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.”.

4. Para agregar, en el inciso primero del artículo 116, a continuación del punto final, que pasa a ser punto seguido, la siguiente oración:

“Tratándose de la construcción de una sola vivienda, existirá un procedimiento especial de permiso de edificación consistente en el registro de la obra, previo

pago de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de esta ley, conforme a los requisitos que determine la Ordenanza General.”.

- De los señores Diputados:

1. De los Diputados señores Ascencio, Burgos, Bustos, Hales y Seguel, para sustituir el numeral 1, con objeto de incorporar, en el artículo 17, la siguiente frase final: “quienes serán responsables civil y penalmente por las actuaciones y omisiones, en el ámbito de sus respectivas competencias”.

2. De los Diputados señores Hales y Montes, para reemplazar, en el inciso segundo del artículo 116 bis, la frase “proyectos de edificación y las obras” por la expresión ““anteproyectos, proyectos y obras”.

3. Del Diputado señor Hales para sustituir el artículo 116 bis B) por el siguiente:

“Artículo 116 bis B).- Los proyectos referidos a la construcción, ampliación o reparación de una sola vivienda, no requerirán de permisos ni de recepción final de las obras.

Estos proyectos de construcción, antes de iniciar las obras, pagarán los correspondientes derechos municipales, y deberán ser inscritos en la Dirección de Obras Municipales en las condiciones que determine la Ordenanza General. El arquitecto proyectista será responsable bajo declaración jurada, del cumplimiento de esta ley, de la Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial. La Dirección de Obras podrá revisar el proyecto en cualquier momento y sancionará al arquitecto que inscriba proyectos que no cumplan con las normas y reglamentos.

Las obras deberán ser registradas en la Dirección de Obras Municipales con posterioridad a su finalización, en las condiciones y con los antecedentes que determine la Ordenanza General. El arquitecto, bajo declaración jurada, es responsable del registro y del cumplimiento de esta ley, de la Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial. La Dirección de Obras Municipales, por propia decisión o a solicitud de terceros, podrá supervisar las obras en cualquier momento durante y después de su ejecución, proponiendo al tribunal cuando corresponda, las sanciones al arquitecto y al propietario.”.

4. De los Diputados señores Montes, Salas y Robles, para sustituir el artículo 116 bis B) por el siguiente:

“Artículo 116 bis B).- La construcción, ampliación y reparación de una sola vivienda no requerirá permiso ni recepción de la Dirección de Obras Municipales, y deberá cumplir con los requisitos que establezca la Ordenanza General.

El proyecto respectivo deberá ser inscrito en la Dirección de Obras Municipales, previo pago de los derechos municipales correspondientes. Este procedimiento se aplicará igualmente cuando la obra se encontrare terminada, salvo que el propietario solicite su recepción final.

El arquitecto será responsable de que el proyecto cumpla con las disposiciones de esta ley, de su Ordenanza General y de los instrumentos de planificación territorial, lo cual podrá ser verificado, en cualquier momento, por la Dirección de Obras Municipales, la cual podrá denunciar la infracción, si la hubiere, en conformidad con el artículo 20.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá mantener actualizado un manual de instrucciones para la formulación de los proyectos y para la ejecución e inscripción de las obras a que se refiere este artículo. Asimismo, los municipios deberán contar con una ordenanza específica para la inscripción de proyectos y de las obras.”.

V. TEXTO DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN.

En mérito de lo expuesto y por las consideraciones que, en su oportunidad, dará a conocer la señora Diputada informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda la aprobación del siguiente proyecto de ley, en el cual se han introducido correcciones formales que no es del caso especificar

PROYECTO DE LEY

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

1) Reemplázase, en el inciso primero del artículo 17, el punto final (.) por una coma (,) y agrégase, a continuación, la siguiente frase: **“quienes serán responsables civil y penalmente por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias.”.**

2) Modifícase el artículo 18 del siguiente modo:

a) Agrégase, en el inciso primero, el siguiente párrafo segundo, nuevo:

“En el caso de que la construcción no sea transferida, esta responsabilidad recaerá en el propietario del inmueble respecto de terceros que sufran daños o perjuicios como consecuencia de las fallas o defectos de aquélla.”.

b) Sustitúyese el inciso final por los siguientes incisos séptimo, octavo y noveno, nuevos:

“Las acciones para hacer efectivas las responsabilidades a que se refiere este artículo prescribirán en los plazos que se señalan a continuación:

1. En el plazo de **diez años**, en el caso de fallas o defectos que afecten a la estructura soportante del inmueble.

2. En el plazo de cinco años, cuando se trate de fallas o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones, tales como cubiertas, ventanas, artefactos eléctricos, estructuras no soportantes, bases de pavimentos, estructuras o bases de pisos, redes de instalaciones, redes húmedas y secas de incendio, impermeabilizaciones, aislamiento térmico y acústico, y pinturas o revestimientos exteriores.

3. En el plazo de tres años, si hubiesen fallas o defectos que afecten a elementos de terminaciones o de acabado de las obras, tales como cielos, pisos, puertas, artefactos sanitarios, revestimientos y pinturas interiores, barnices, sellos y fragües, alfombras, quincallería, grifería, muebles empotrados, rejas y protecciones exteriores.

En los casos de fallas o defectos no incorporados expresamente en los numerales anteriores o que no sean asimilables o equivalentes a los mencionados en éstos, las acciones prescribirán en el plazo de cinco años.

Los plazos de prescripción se contarán desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales, con excepción del señalado en el número 3, que se contará a partir de la fecha

de la inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.”.

3) Sustitúyese, en el inciso tercero del artículo 20, el punto final (.) por una coma (,) y agrégase la siguiente frase final: “por parte de la Dirección de Obras Municipales.”

4) Modifícase el artículo 116 de la siguiente forma:

a) Agrégase, en el inciso primero, el siguiente párrafo segundo, nuevo:

“No obstante, existirá un procedimiento especial en el caso de la construcción, ampliación y reparación de una sola vivienda, consistente en el registro de la obra, de acuerdo con los requisitos que determine la Ordenanza General, previo pago de los derechos a que se refiere el artículo 130.”.

b) Elimínase el inciso segundo, pasando los actuales incisos tercero, cuarto y quinto a ser segundo, tercero y cuarto, respectivamente.

c) Intercálanse los siguientes incisos quinto, sexto y séptimo, nuevos, pasando los actuales incisos sexto, séptimo y octavo a ser octavo, noveno y décimo, respectivamente:

“El Director de Obras Municipales concederá el permiso o la autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en el artículo 128.

Se entenderá por normas urbanísticas aquéllas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18, será responsabilidad del arquitecto que el proyecto cumpla con todas las disposiciones legales y reglamentarias, así como también, informar si la obra se ha ejecutado con plena fidelidad al mismo. Si se acompaña el informe favorable de un revisor independiente, dicho profesional será subsidiariamente responsable con el arquitecto.”.

5) Reemplázase el artículo 116 bis por el siguiente:

“Artículo 116 bis.- Los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de construcción o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones, los revisores independientes deberán verificar que los proyectos de edificación y las obras cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran

para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.

Los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en el 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente.

El reglamento que se dicte para el registro a que se refiere el inciso primero establecerá los requisitos de inscripción, las causales de inhabilidad, de incompatibilidad y de amonestación, suspensión y eliminación del registro por incumplimiento de sus obligaciones.”.

6) Derógase el artículo 116 bis B).

7) Sustitúyese el artículo 118 por el siguiente:

“Artículo 118.- La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre las autorizaciones o permisos requeridos dentro de los siguientes plazos:

1. Permisos de edificación y loteos con construcción simultánea.
 - a. Proyectos de hasta cien metros cuadrados edificados: diez días.
 - b. Proyectos de más de cien metros cuadrados y hasta mil metros cuadrados edificados: quince días.
 - c. Proyectos superiores a mil metros cuadrados edificados: veinte días.
2. Fusiones, subdivisiones, urbanizaciones y loteos sin construcción simultánea: quince días.
3. Otras solicitudes: quince días.

Los plazos mencionados en el inciso anterior serán de días hábiles y se contarán desde la recepción de la solicitud respectiva por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Dentro del plazo en que le corresponda pronunciarse de acuerdo con la actuación solicitada, la Dirección de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito y en un solo acto, las observaciones que le merezca la autorización o el permiso requerido y que deban ser aclaradas o subsanadas antes de su otorgamiento.

Si, cumplidos dichos plazos, no hubiere pronunciamiento por escrito sobre el permiso o la autorización o éstos fueren denegados, el interesado podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la reclamación, dicha Secretaría Regional Ministerial deberá solicitar a la Dirección de Obras Municipales que, dentro del plazo de diez días hábiles, evacue un informe en el caso de denegación del permiso o dicte una resolución si no se hubiere pronunciado. Si, en este último caso, venciere este nuevo plazo sin que aún hubiere pronunciamiento, se entenderá denegado el permiso.

Denegado el permiso o la autorización por la Dirección de Obras, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá pronunciarse sobre la reclamación dentro de los plazos que para el mismo tipo de solicitud se establecen en el inciso primero.

Si la reclamación fuere procedente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ordenará que se otorgue el permiso o la autorización solicitada, previo pago de los derechos correspondientes.

La Dirección de Obras deberá dictar la resolución aprobatoria dentro del plazo de cinco días hábiles contado desde la notificación de la Secretaría Regional Ministerial. Si transcurrido éste, no se hubiere otorgado el permiso o la autorización, la solicitud presentada por el interesado se entenderá aceptada para todos los efectos legales, lo que deberá certificar la Secretaría Regional Ministerial.

El interesado tendrá el plazo fatal de treinta días para deducir la reclamación a que se refiere este artículo, contado desde la fecha en que se denegare expresamente el permiso o en que venciere el plazo para pronunciarse.”.

8) Reemplázase el inciso segundo del artículo 144 por los siguientes inciso segundo y tercero, nuevos, pasando el actual inciso tercero a ser cuarto:

“A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto proyectista y, otro del revisor independiente, cuando lo hubiere, en los que se dé cuenta de haberse ejecutado la construcción conforme al permiso de edificación y de haberse dado cumplimiento a las disposiciones de esta ley General, de su Ordenanza y de los instrumentos de planificación territorial.

El Director de Obras deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente.”.

Artículo transitorio.- Esta ley comenzará a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial.

Las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia.”.

Se mantuvo como Diputada informante a la señora **Caraball, doña Eliana.**

Sala de la Comisión, a 21 de julio de 2004.

Tratado y acordado, según consta en las actas correspondientes a las sesiones de 7, 14 y 21 de julio de 2004, con la asistencia del Diputado señor Pérez, don Aníbal (Presidente); de las Diputadas señoras Caraball, doña Eliana, y Pérez, doña Lily, y de los Diputados señores Díaz, don Eduardo; Espinoza, don Fidel; García, don René Manuel; Hales, don Patricio; Longueira, don Pablo; Pérez, don Ramón; Pérez, don Víctor; Robles, don Alberto; Salas, don Edmundo, y Tapia, don Boris.

Concurrió, además, por la vía del reemplazo el Diputado señor Montes, don Carlos.

ELENA MELÉNDEZ URENDA
Abogado Secretaria de la Comisión