

IMPRESOS "IGNAGRAF"
Trabajos Finos Protocolares
Relieves Cuños - Tipografía - Offset

ARCHIVO

MEMORANDUM

DE: Fabrizio Zabala N.

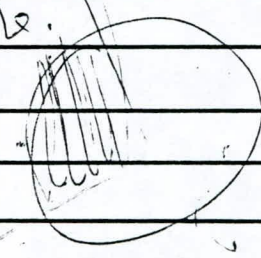
A: Marcelo Zapata.

Ref: _____

Fecha: 03-11-93

Lamentablemente
no hay legislación
más clara al respecto.

Aff.



REPÚBLICA DE CHILE
PRESIDENCIA
REGISTRO Y ARCHIVO

NR. 93/22361

A: 03 NOV 93

P.A.A.	<input type="checkbox"/>	R.C.A.	<input type="checkbox"/>
C.B.E.	<input type="checkbox"/>	M.L.P.	<input type="checkbox"/>
M.T.O.	<input type="checkbox"/>	EDEC.	<input type="checkbox"/>
H.Z.C.	<input checked="" type="checkbox"/>		

Ahumada 312 Local 4 Sub Suelo Fono/Fax: 6981269
Santiago - Centro

ORD. Nº _____ /
ANT.: Ord. Nº6298/92 RR.EE.
{DIRECCONBI}.
MAT.: Informa sobre materia que
indica.

SANTIAGO,

DE : JEFE DE GABINETE SUBSECRETARIA DE VIVIENDA Y URBANISMO.
A : SR. DIRECTOR DE ASUNTOS ECONOMICOS BILATERALES
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES.

En relación a la petición formulada por el Banco de la Vivienda de Nicaragua, a través de la cual solicita se informe sobre la "Ley de Protección al Usuario" que regiría el Sistema Financiero de Vivienda, en nuestro país, me permito señalar a Ud. que no existe en nuestra legislación una norma como la referida.

No obstante lo anterior, cabe señalar que en diversos cuerpos legales se contemplan disposiciones específicas, que de una u otra manera, persiguen proteger al usuario, es así como podemos mencionarle que:

- 1.- El Código Civil en sus artículos 1866 y siguientes tratan de las acciones destinadas a reclamar de los vicios redhibitorios o vicios ocultos, estableciendo que el comprador tiene el plazo de un año contado desde la entrega real de la vivienda, para demandar judicialmente que se deje sin efecto la transferencia y de 18 meses si lo que pretende es que se rechace el juicio.
- 2.- La Ley General de Urbanismo y Construcciones responsabiliza a los constructores por los vicios en que hayan podido incurrir al edificar las viviendas, estableciendo acciones que prescriben en el plazo de cinco años contados desde la recepción definitiva de las obras por parte de la Dirección de Obras Municipales respectiva.

- 3.- El D.S. Nº 44 [V. y U.], de 1988 establece en su Artículo 21 una garantía para los compradores destinada a protegerlos en el evento que el producto de la venta de las letras de crédito emitidas para financiar los préstamos hipotecarios destinados a cubrir el valor total de la vivienda, fuere menor al valor par de dichas letras, en cuyo caso el estado otorga un menor subsidio.

Por otra parte, corresponde hacer presente que existe gran interés de parte del Gobierno y en especial, de las Autoridades del Sector en orden a legislar sobre el particular, motivo por el cual se celebró recientemente un convenio con el Servicio Nacional del Consumidor y se encuentra en estudio por Comisiones Bilaterales la formulación de un Proyecto de Ley, en la actualidad se ha elaborado un primer informe cuya copia adjuntamos para su conocimiento.

Saluda atentamente a Ud.,



CARLOS MUÑOZ PARRA
ARQUITECTO

JEFE DE GABINETE SUBSECRETARIA

ADJ.: Lo indicado.

JTF/mcp.

DISTRIBUCION:

- 1.- Sr. Director de Asuntos Económicos Bilaterales.
- 2.- Subsecretaría c/ant. {2}.
- 3.- Oficina de Partes MINVU.

PUNTOS DE VISTA DEL SERNAC SOBRE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

SUB COMISION CALIDAD DE LA VIVIENDA

Universo de viviendas.

Las viviendas de interés del SERNAC son principalmente aquellas que pueden ser adquiridas con subsidio estatal, es decir, viviendas cuyo valor es igual o menor a 2.000 UF.

Particularidades de las viviendas.

La vivienda es un producto que se transa en una economía de libre mercado, pero que tiene algunas particularidades exclusivas, tanto en términos de producto como en su forma de comercialización.

1 La vivienda como producto

Básicamente los seres humanos habitamos viviendas para poder realizar nuestras actividades de manera plena y permanente - idealmente espléndida- al resguardo de la intemperie y sus inclemencias.

Desde el punto de vista del consumidor y usuario las viviendas deben satisfacer básicamente las siguientes condiciones:

- a** *seguridad*
- b** *habitabilidad* (condiciones físico ambientales confortables)
- c** *belleza*
- e** *durabilidad*

Se considera que una vivienda posee las condiciones básicas de calidad en la medida en que se satisfagan plenamente estos requerimientos o condiciones. El grado de cumplimiento de ciertos rangos o características particulares en cada uno de estos parámetros, definirá la calidad de la vivienda.

El **valor** de la vivienda debe estar en relación con la calidad de la misma.

2 La vivienda en el mercado.

A la vivienda se le distingue como un bien inmueble y sus características esenciales son:

- a** es un bien que en general se adquiere una vez en la vida;
- b** es normalmente el bien más caro que una persona adquiere;
- c** es el bien que más se ocupa y
- d** es el bien que debiera durar más (la vida de una familia).

Si la vivienda se adquiere mediante el sistema de subsidio estatal se requiere en general de un período de ahorro previo de 18 meses y de un período de alrededor de 6 meses para la gestión de obtención del subsidio. Para completar el valor total de venta generalmente es necesario solicitar un crédito hipotecario complementario, que se paga entre 12 y 20 años. Se puede decir entonces que la adquisición de la vivienda implica inversión de recursos económicos por un período que puede variar, dependiendo del poder adquisitivo del comprador, entre 14 y 22 años.

Todo esto hace que la vivienda sea un producto que debe tener un tratamiento especial en el mercado.

Puntos de vista

1 Sobre la calidad

En la medida en que se incorporen y satisfagan las condiciones básicas de calidad y sus correspondientes particularidades *-seguridad, habitabilidad, belleza y durabilidad-* podremos hablar de calidad o niveles de ésta.

En este aspecto son múltiples las variables que pudieran estudiarse para determinar, definir y mejorar los actuales niveles de calidad de las viviendas.

Los deterioros o daños originados por defectos de construcción determinan una deficiente calidad de las viviendas. Esta situación hace evidente la carencia de calidad básica. La superación de estas dificultades no significa necesariamente haber alcanzado una calidad óptima, sino haber cumplido con condiciones básicas exigibles a cualquier producto.

Argumentar que en Chile la construcción es de buena calidad porque se cumplen las normas sísmicas y que los daños por sismos son comparativamente menores a los registrados en otros países, es un error, por cuanto se está haciendo referencia sólo a una de las condiciones de calidad: la seguridad.

Dos ideas de calidad comentadas en las reuniones:

En el transcurso de las reuniones se han expresado algunos conceptos de calidad, en el entendido que son las primeras aproximaciones para una definición:

- ***"Conjunto de comportamientos y materiales que satisfacen las necesidades de los usuarios"***

Al respecto se ha señalado que en definitiva, dependiendo del tipo de usuario -con sus correspondientes necesidades o expectativas- existirán distintos niveles de calidades.

- Se ha dicho que ***la calidad de un proyecto se encuentra determinada en sus especificaciones técnicas.***

Ciertamente, en los documentos que componen el "expediente o carpeta municipal" se encuentran contenidas básicamente las calidades teóricas del proyecto.

Los planos y especificaciones técnicas determinan la calidad global del proyecto, en cuanto los planos establecen la calidad espacial y dimensional, y las especificaciones técnicas, las cantidades de elementos o partidas, con los correspondientes materiales propuestos.

Sin embargo, la materialización de ese expediente -la construcción de la obra- es una etapa importantísima en la determinación de la calidad final, tanto o más que la definición del proyecto. La mayor parte de los daños o deterioros, sean éstos estructurales o de terminaciones, obedecen a defectos de construcción.

Por otra parte, normalmente las especificaciones técnicas son muy generales, pudiéndose definir en la obra diversos elementos y materiales que pueden hacer variar sustancialmente la calidad final, respecto de los propósitos iniciales.

- Definición de Calidad según la Norma ISO 9.000 ***"Conjunto de propiedades y características de un producto o servicio que le confiere su aptitud para satisfacer necesidades establecidas o implícitas".***

2 Sobre la comercialización.

Las características propias de comercialización de un bien inmueble en Chile hoy, distan mucho de ser apropiadas o eficaces para las personas y usuarios de las mismas, dificultando el efectivo ejercicio del rol de los consumidores.

El valor comercial de la vivienda lo fija el vendedor, en respuesta a diversas variables -valor del terreno, utilidades, demanda, etc.- complejas y fluctuantes que no necesariamente están ligadas a la calidad de la misma. De este modo podemos observar que el valor y la calidad de una vivienda no están necesariamente relacionados.

Otro aspecto que dificulta el rol del consumidor es la escasa información que se le proporciona. Esta es normalmente entregada por personal sin los conocimientos necesarios para satisfacer las consultas del comprador.

Por último la vivienda es de los pocos productos del mercado que no tiene garantía, situación que no se compadece con la importancia de este bien si se lo compara con productos suntuarios.

PUNTOS DE VISTA SOBRE *PROBLEMAS* DE CALIDAD.

Entre los factores que actúan en desmedro de la calidad de la vivienda podemos mencionar:

- los errores de diseño;
- la ausencia o baja especificación de algunos materiales;
- el descuido de la mano de obra
- y eventualmente el incumplimiento de normas.

A estos aspectos se les llama "problemas de calidad" y se presume que su superación no necesariamente implica un encarecimiento de la obra.

La tipología de vivienda ofrecida para ser adquirida con subsidio estatal se ha caracterizado -normalmente- por ser una imitación reducida de viviendas de mayor valor, mayores dimensiones y especificaciones.

Esta situación es producto de responsabilidades compartidas entre los compradores -con legítimas aspiraciones de calidad y diversidad- y los vendedores que, intentando dar respuesta a las expectativas del comprador, ofrecen soluciones de calidad cuestionable.

Para entender mejor este fenómeno daremos algunos ejemplos:

Expectativas globales de los compradores:

- Una casa grande, con dormitorios suficientes para toda la familia (uno para cada hijo y los que vendrán) y espacios para el taller o el estudio. Un terreno espacioso (para que jueguen los niños y la familia y también el perro) y con estacionamiento. Ojalá la casa sea aislada para no ver ni escuchar a los vecinos (privacidad que no necesariamente se logra de esta manera). Quisieran el dormitorio matrimonial en suite. Colores y materiales apropiados para cada recinto: cerámicos, maderas, alfombras, vidrios, tejas, pinturas, papeles murales, linóleos, baldosas. etc. Por lo normal, estas expectativas corresponden a la imagen de una vivienda de más de 120 m², en un terreno de 400 m² y de un valor que supera con mucho las posibilidades reales del comprador medio.

Oferta común del mercado:

Lo que el mercado en realidad ofrece es una vivienda de 60 m² proyectada en un terreno menor (150 m² en lugar de 400 m²), con propuestas de diseño con dobles alturas, estructuras a la vista, grandes ventanales y la utilización de una gran variedad de materiales de terminación -revestimientos de pisos y muros- de baja calidad, los que inicialmente dan una buena impresión, pero son de corta duración (cubrepisos, linóleos, papeles murales, etc.). Esto, sin referirse a la calidad de la mano de obra, la que es muy variable y significativa en la calidad final de la vivienda.

EJEMPLOS PUNTUALES:

Podemos visualizar los problemas concretos de calidad a través de ejemplos que abarcan las cuatro condiciones de calidad mencionadas inicialmente. Estos se originan en las siguientes etapas de una obra :

1 DISEÑO

1.1 PROYECTOS.

Es posible visualizar problemas de calidad en los diversos proyectos de una obra: arquitectura, estructura e instalaciones.

1.1.1 Arquitectura.

Se refiere a tres aspectos del diseño o de las labores que realiza un arquitecto:

- diseño de la vivienda;
- emplazamiento de la vivienda en el terreno y
- eventualmente, el plano de loteo.

Sin cuestionar aspectos que pudieran parecer subjetivos como la belleza o calidad plástica de las viviendas y su conjunto, es posible visualizar "problemas" de calidad menos subjetivos.

Ejemplos:

1 Diseño de loteos.

Al diseñar los loteos, generalmente no se consideran los factores geográficos del lugar, ni la orientación de las viviendas respecto al sol, emplazándose viviendas idénticas en diversas orientaciones, primando la cantidad de viviendas que caben en el terreno por sobre la calidad de su ubicación y emplazamiento.

Esta situación disminuye las posibilidades de sacar el mejor provecho del entorno.

(En algunos conjuntos habitacionales las viviendas mejor orientadas respecto al sol tienen mayor valor.)

2 Casas aisladas.

Generalmente se priorizan las casas aisladas -las que tienen a menudo mayor valor- las que emplazadas en terrenos de poca superficie dejan espacios inutilizables a sus costados.

Los compradores argumentan "privacidad" (aislación acústica principalmente) para priorizar una solución aislada. Sin embargo, es un hecho que la mayoría de las viviendas son ampliadas hacia sus costados -cuando los espacios son suficientes- convirtiéndose finalmente en viviendas pareadas o de fachadas continuas,

modificandose radicalmente el concepto original de emplazamiento.

3 Diseños cerrados.

Salvo escasas excepciones, los diseños que se ofrecen no permiten ampliaciones de fácil solución, dificultando su proyección y encareciendo el valor de la obra.

4 Grandes ventanales.

La "moda" de proyectar ventanales de grandes dimensiones, en relación al tamaño de la vivienda, (si bien son atractivos por su luminosidad) eventualmente puede ser cuestionable por el reducido paisaje que estos ofrecen. Normalmente "miran" al vecino próximo y proporcionan escaso confort térmico, "entra" mucho calor en verano y "pierde" mucho calor en invierno. Ambas situaciones ameritan una mejor evaluación.

5 Recintos de superficies muy reducidas.

En la competencia de ofrecer mayores cosas, se ha "jibarizado" el diseño de viviendas de mayor tamaño, disminuyéndose casi literalmente la imagen del proyecto original. De esta manera se ofrecen viviendas con una gran cantidad de recintos pero de superficies muy reducidas, lo que dificulta su ocupación. Estos diseños se ofertan como un logro digno de admiración: "vea como caben tres dormitorios y dos baños en 50 m²".

6 Oferta de baños.

La cantidad de baños de una vivienda se ha convertido en un elemento relevante de promoción. Se ofrecen varios baños en superficies comparativamente pequeñas (tres baños en 90 m²). Si bien es deseable tener varios baños, eventualmente pudiera no tener relación con la cantidad de metros cuadrados totales de la vivienda, particularmente si se analiza la incidencia del costo de estos recintos en el valor total de la vivienda.

7 Diversidad de materiales para las terminaciones o recubrimientos.

Es frecuente observar una gran diversidad de materiales que se ofrecen para recubrir algunas superficies de la vivienda. Un ejemplo concreto son los pisos, en donde es posible encontrar tres o más materiales distintos en una vivienda de 80 m² (cerámico, alfombra, linóleo, pastelones).

Como revestimiento de muros se ofrecen soluciones muy atractivas pero de corta duración, como los papeles murales normalmente ofertados (la alternativa de pintar donde

anteriormente ha habido papel presenta faenas adicionales y mayor valor).

La diversidad evidentemente tiene sus virtudes y atractivos, pero normalmente incrementa los costos de obra y sobretodo, la mantención posterior de la vivienda.

8 Ventilación de zonas húmedas.

La ventilación de la vivienda, particularmente de las zonas húmedas, presenta normalmente dificultades a los usuarios.

Se puede constatar que la mayoría de los espacios proyectados para baños y cocinas no consideran soluciones adecuadas de ventilación.

Esta puede ser inexistente, no cumplir con las normas, o ser incompatible con el uso de los recintos (una sola gran ventana que no permite ventilar sin producir bruscos cambios de temperatura y corrientes de aire).

9 Ventilación de entretechos.

La inexistente ventilación de entretechos produce efectos negativos sobre los materiales que componen la solución del entretecho y del cielo, y falta de confort al interior de la vivienda al impedir las necesarias renovaciones de aire.

Bastaría proyectar y colocar celosías de ventilación, que a bajo costo, incrementarían la calidad.

1.12 Estructura

Se refiere a dos aspectos básicamente: mecánica de suelos y diseño estructural.

Ambos aparentemente sólo están relacionados con la seguridad del usuario, particularmente en la eventualidad de un sismo. No obstante es posible constatar otros importantes aspectos que dependen de la estructura:

1 Diseños cerrados.

Salvo escasísimas excepciones, los diseños estructurales que se realizan no contemplan la ejecución de ampliaciones posteriores, dificultando su proyección, encareciendo su valor y eventualmente comprometiendo la estructura inicial y por consiguiente, la seguridad de sus ocupantes.

2 Errores de cálculo.

Los errores de diseño estructural se manifiestan no sólo en casos de sismo. Es así como se pueden apreciar deterioros y daños en viviendas recientemente terminadas, como producto de

asentamientos de terreno no previstos, sobredimensión de algunos elementos (sobrepeso), etc.

1.13 Instalaciones.

Se refiere al agua potable, alcantarillado, electricidad y gas.

1. Diseños cerrados.

Los diseños de instalaciones no contemplan ampliaciones de sus redes, por lo que es normal encontrarse con dificultades al momento de ampliar la vivienda (cámaras de alcantarillado que quedan dentro de la vivienda, etc.).

2. Redes empotradas.

Unirse a las redes existentes, empotradas en la construcción, siempre representa faenas engorrosas y sucias.

Adicionalmente, las fallas o incumplimientos a normas (alcantarillado con escasa pendiente, tuberías con filtraciones leves, etc.) son difíciles de detectar a simple vista, se evidencian después de algún tiempo de uso de la vivienda; son muy molestas y engorrosas de reparar.

1.2 MATERIALES.

Tres son los factores que influyen en la calidad material de la vivienda:

- 1.21 su baja especificación;
- 1.22 su ausencia y
- 1.23 su certificación o control.

Normalmente se construye con materiales de baja especificación y/o no se colocan algunos, por lo que en un período breve de tiempo se deteriora la vivienda, disminuyendo su habitabilidad y belleza inicial.

Los vendedores tratan de justificar el prematuro deterioro con dos tipos de argumentos:

- mal uso de los materiales por parte de los usuarios : "no saben usar las casas".
- la sobreexpectativa del comprador : "por ese precio que más quiere que le dure".

1.2.1 Baja especificación.

La baja especificación de los materiales utilizados tiene dos consecuencias negativas para el usuario:

- 1.2.1.1 baja calidad de habitabilidad, reflejada principalmente en la falta de confort térmico y acústico.
- 1.2.1.2 la baja duración de los materiales, que en un período breve de tiempo es necesario cambiar o reparar: grifería, quincallería, pavimentos, revestimientos, terminaciones, etc.

1.2.2 Ausencia de algunos materiales.

La ausencia de algunos materiales provoca efectos similares que la utilización de materiales de baja especificación:

- 1.2.2.1 baja calidad de habitabilidad, reflejada principalmente en la falta de confort térmico y acústico (ausencia de aislación, etc.).
- 1.2.2.2 la corta duración de algunos elementos de la vivienda, que al no contar con protecciones disminuyen dramáticamente su duración (puertas sin barnices o pinturas, etc.).

Ejemplo relevante:

Prácticamente la totalidad de las viviendas observadas presentan problemas de humedad, particularmente en muros y pisos.

Lo habitual en una faena de construcción es que se incorporen aditivos a los hormigones de fundaciones (impermeabilizantes) y a las primeras hiladas de las albañilerías, para detener la humedad.

La solución de fundar sobre una capa de polietileno y ejecutar los pisos sobre el mismo material, que presumiblemente eliminaría de raíz y por completo el fenómeno de la capilaridad en los elementos mencionados, no es una solución frecuente. Se conoce que la "Constructora e Inmobiliaria 2.000 S.A.", filial de la Fundación Chile, lo realiza con espléndidos resultados.

Sin duda habitar una vivienda "seca" trae enormes beneficios para sus ocupantes.

Los costos de esta "incorporación tecnológica" deberán evaluarse, presumiéndose que pueden ser menores a los de los aditivos utilizados en el hormigón y todos aquellos costos de repintar las superficies de muros, reponer pisos y todos los tratamientos anti humedad.

1.2.3 Control de calidad de algunos materiales.

Debido a que algunos materiales de construcción son fabricados de manera artesanal y/o con tecnología rudimentaria, es difícil obtener productos de calidad homogénea. Esta situación hace difícil controlar la calidad de esos materiales y se presume que una parte importante de ellos no cumplen con las normas.

2 EJECUCION

En esta etapa constituyen un factor fundamental las personas que intervienen directamente en la realización del proyecto y en el control que se realice de éstas para que se ejecute de acuerdo al proyecto.

2.1 MANO DE OBRA.

Existen dos aspectos determinantes al momento de evaluar la calidad de la mano de obra:

- 2.1.2 la capacitación y
- 2.1.2 el control o inspección.

2.1.2 Capacitación.

Salvo excepciones, la mayoría de las personas que se desempeñan como obreros de la construcción de viviendas no han tenido otra capacitación que la herencia familiar (cuando la ha habido).

Esta situación no guarda relación con los avances de la capacitación en otros campos productivos.

Es difícil plantearse el desarrollo tecnológico de la construcción, sin que exista una mayor capacitación de la mano de obra.

2.2.1 Control o inspección.

El control y supervisión de una obra es fundamental para su resultado, particularmente si la capacitación de los obreros es deficiente y el sistema de pago es "a trato".

Diversos estudios han determinado que la falta de inspección es la principal causa de daños o deterioros en la ejecución y posterior comportamiento de las viviendas.

Ejemplo relevante.

La baja calidad de la mano de obra y la ausencia de inspecciones sobre ella resultan más críticas en lo que se refiere a la colocación de materiales sellantes o aislantes, ya que al hacerse de mala forma pierden prácticamente todo su efecto.

Es así como viviendas aisladas se comportan de manera similar a las no aisladas, derrochándose recursos económicos al no reportar los beneficios esperados.

Normalmente estas faenas las realiza personal no capacitado y a "trato", por considerarse una tarea secundaria. Capacitar en estas

labores no representa gran tiempo ni inversión, considerando los beneficios que puede reportar.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JPC' with a stylized flourish.

José Pedro Campos R.
Arquitecto
Servicio Nacional del Consumidor.

Santiago, 4 de agosto de 1992

LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

D.F.L. N° 458, (V. y U.), DE 1975, (D.O. 13. 04. 76)

CAPITULO III

De los profesionales

Artículo 16°.- Toda obra sometida a las disposiciones de la presente ley deberá ser proyectada y ejecutada por profesionales legalmente autorizados para ello, de acuerdo a las normas que señale la Ordenanza General.

Artículo 17°.- Para los efectos de la presente ley, son arquitectos, ingenieros civiles y constructores civiles los miembros activos de los respectivos Colegios Profesionales.

La intervención de estos profesionales en una construcción requerirá acreditar que están al día en sus cuotas en el Colegio Profesional respectivo, y exhibir su patente vigente en la comuna de su residencia o trabajo habitual.

Artículo 18°.- Los fabricantes, proyectistas y constructores serán responsables, respectivamente, de la calidad de los materiales, de los errores de diseño y de los vicios de construcción en las obras en que hubieren intervenido y de los perjuicios que con ello causaren a terceros.

Artículo 19°.- Las acciones en contra de los fabricantes, arquitectos, ingenieros o constructores, por las responsabilidades que les puedan afectar con motivo de las obras en que hubieren intervenido, prescribirán en cinco años, contados desde la fecha de la recepción definitiva de la obra por la Dirección de Obras Municipales.

CAPITULO IV

De las sanciones

Artículo 20°.- Toda infracción a las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza General y los Planes Reguladores y sus Ordenanzas Locales, será

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

CONTIENE MODIFICACIONES DEL
D.S. Nº 112, (V. y U.), de 1992, (D.O. 05.01.93)
VERSION OFICIAL - SANTIAGO DE CHILE, ENERO 1993

PRESENTACION

El presente documento contiene el texto oficial de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 47, (V. y U.), de 1992, publicado en el Diario Oficial del 19 de mayo de 1992, que reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones D.F.L. Nº 458, (V. y U.), de 1975.

Esta Ordenanza General entra en vigencia el día 16 de septiembre de 1992.

DIVISION DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DECRETO:

Artículo primero.- Fijase el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que reemplaza totalmente la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, por la siguiente Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

TITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1 NORMAS DE COMPETENCIA Y DEFINICIONES

Artículo 1.1.1. La presente Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponde estudiar las modificaciones que la presente Ordenanza requiere para mantenerla al día con el avance tecnológico y desarrollo socio-económico, las que se aprobarán por decreto supremo.

Artículo 1.1.2. Definiciones. Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

"Acera": parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos.

"Alteración": cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de estructura de un edificio, como la supresión de un muro soportante, la apertura de nuevos vanos para puertas y ventanas en dichos muros, el ensanche de vanos existentes siempre que exijan cualquier cambio en el dintel, la ruptura de los cimientos, la construcción de sótanos, la supresión de pilares, la construcción de nuevas piezas o dependencias, la adición de elementos sobrepuestos a los existentes, como muros, chimeneas, torres, balcones, escaleras, ascensores, y la adición parcial o total de un nuevo piso o planta.

"Altura de edificación": la distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo.

"Antejardín": área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

"Arcada, Arquería": conjunto o serie de arcos.

"Avenida": vía vehicular de tipo troncal o colectora que cuenta con mediana como refugio peatonal.

"Barrio": área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

"Calle": vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

"Calle ciega": la que tiene acceso solamente a una vía

"Calzada": parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

"Centro comercial": edificación en uno o más niveles, pisos o plantas, destinada a servir de mercado permanente para la compraventa de mercaderías diversas, que agrupa locales independientes, acogidos o no a la Ley de Propiedad Horizontal, y los mercados de abasto, ferias persas, terminales agropecuarios, supermercados y otros similares.

"Centro de reparación automotor": local destinado a reparar automóviles u otros vehículos.

"Ciclovia": vía destinada exclusivamente al tránsito de vehículos menores, tales como, bicicletas, motos de baja cilindrada, triciclos y otros, cuyas características pueden corresponder a las de ciclistas o a las de ciclobandas.

"Coeficiente de constructibilidad": número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en él.

"Coeficiente de ocupación del suelo": número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de piso terminado adyacente al terreno definitivo.

"Cochera": local destinado a guardar vehículos para el transporte de personas.

"Columnata": conjunto de columnas que sostienen o adornan un edificio.

"Constructor": profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por "Constructor", la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

"Crecimiento urbano por extensión": proceso de urbanización que incorpora nuevo suelo a un centro poblado.

"Crecimiento urbano por densificación": proceso de urbanización que incrementa la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial o por aumento de su población o edificación.

"Densidad": número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

"Densidad bruta": número de unidades por unidad de superficie, medida ésta a eje de vías incluidos los espacios de uso público y de equipamiento.

"Densidad de construcción": número de metros cuadrados construidos por unidad de superficie.

"Densidad de ocupación del suelo": grado de concentración de las actividades y edificaciones por unidad de superficie.

"Densidad de población": número de habitantes por unidad de superficie.

"Densidad habitacional": número de unidades de vivienda (casas, departamentos), por unidad de superficie.

"Densidad neta": número de unidades por unidad de superficie medida ésta descontando vías, espacios de uso público y de equipamiento.

"Densidad predial": número de unidades en un predio singular.

"Densificación": incremento del número de unidades por unidad de superficie.

"Edificación aislada": la que se construye de forma independiente.

distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.

"Edificación continua": la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

"Edificación pareada": la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas brevistas para la edificación aislada.

"Edificio": toda construcción destinada a la habitación o en la cual una o más personas puedan desarrollar cualquier labor, transitoria o permanente.

"Edificio colectivo de habitaciones": el construido por departamentos independientes cada uno a vivienda unifamiliar y con salida común a una vía de uso público.

"Edificio comercial": el destinado principalmente al comercio de mercaderías.

"Edificio de estacionamiento": el destinado a guardar uno o más automóviles u otros vehículos motorizados.

"Edificio de oficinas": el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos.

"Edificio de uso público": aquel en donde se reúne habitualmente un gran número de personas, a saber: oficinas públicas, establecimientos de educación, bancos, bibliotecas, museos, teatros, cines, iglesias, centros comerciales y otros análogos.

"Edificio industrial": aquel en donde se fabrican o elaboran productos industriales.

"Edificio nuevo": el que se construye desde sus fundaciones, sin utilizar ningún elemento de construcción existente.

"Elemento de estructura": todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres u otros análogos.

"Elementos industriales para la construcción": piezas preparadas en fábrica para ser empleadas en obras, como bloques de hormigón, de cal y arena, de yeso, u otros materiales, puertas y ventanas.

"Espesor de un muro": grueso o la menor dimensión en la sección que se considere.

"Establecimiento de bodega": lugar destinado al acopio de insumos o productos.

"Estación de servicio automotor": local destinado al expendio de gasolina, petróleo diesel, kerosene, lubricantes u otros productos de similar naturaleza para vehículos motorizados u otros usos sea que preste o no servicios tales como lavado, lubricación, revisión o mantenimiento de vehículos.

"Estudio de riesgos": documento técnico elaborado por un equipo interdisciplinario de profesionales especialistas, cuyo objetivo es advertir sobre los peligros reales o potenciales para el emplazamiento de los asentamientos humanos.

"Informe de riesgos": documento técnico elaborado por profesionales especialistas, cuyo objetivo es constatar y advertir posibles riesgos yacentes sobre el terreno o provenientes de áreas colindantes.

"Línea de edificación": la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

"Línea oficial": la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

"Maestranza": local industrial destinado a mantener, transformar, rehacer o construir cualquier clase de maquinaria, sea móvil, semifija o estacionaria, para transporte u otro fin.

"Mediana": isla continua, realizada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares.

"Muro cortafuego": el construido con estabilidad estructural, que cumple con el tiempo mínimo de resistencia al fuego señalado para él en la tabla del artículo 3.3. de esta Ordenanza, y que separa totalmente dos partes de un mismo edificio u otros edificios contiguos.

"Muro de separación": el que divide un predio o un edificio de un mismo dueño.

"Muro divisorio": el que separa dos propiedades distintas.

"Muro exterior": el que limita exteriormente un edificio.

"Muro medianero": el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

"Muro soportante": el que debe resistir cualquier carga, además de su propio peso, con un espesor mínimo de 14 cm.

"Norma oficial": norma técnica preparada por el Instituto Nacional de Normalización (INN), y aprobada por decreto supremo del Ministerio de Vivienda

densidades fijadas por el instrumento de planificación territorial.

"Vereda": parte pavimentada de la acera (3).

"Vía": espacio destinado al tránsito.

"Vivienda unifamiliar": la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

"Zona central": regiones V a VII y metropolitana.

"Zona norte": regiones I a IV.

"Zona sur": regiones VIII a XII.

CAPITULO 2 DE LOS PROFESIONALES Y FABRICANTES

Artículo 1.2.1. Los profesionales competentes que proyecten y ejecuten obras sometidas a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán acreditar su calidad de tales ante las Direcciones de Obras Municipales al momento de solicitar los correspondientes permisos, exhibiendo su patente profesional al día y adjuntando fotocopia simple del certificado de título o del título. Sin embargo, sólo bastará adjuntar cualesquiera de estos dos últimos documentos, en los casos en que, en virtud de disposiciones legales, dichos profesionales estén exentos del pago de patente. Las Direcciones de Obras Municipales podrán abrir y mantener registros de profesionales competentes de modo que éstos sólo necesiten exhibir su patente profesional al día.

Artículo 1.2.2. Todo proyecto que se presente a las Direcciones de Obras Municipales deberá ser firmado por el o los profesionales que lo hubieren ejecutado.

Artículo 1.2.3. Las obras de mantención podrán ser ejecutadas directamente por el propietario sin permiso municipal.

Artículo 1.2.4. Los fabricantes, proyectistas y constructores serán responsables, respectivamente, de la calidad de los materiales, de los errores de diseño y de los vicios de construcción en las obras que hubieren intervenido y de los perjuicios que con ello causaren a terceros.

Las personas jurídicas constituidas como empresas constructoras o como empresas proyectistas, serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas, respecto de vicios de construcción o de los errores de diseño, respectivamente, de las obras que se les hubiere encomendado y de los perjuicios que con ello se causaren a terceros.

CAPITULO 3 DE LAS SANCIONES

Artículo 1.3.1. Las infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las disposiciones y multas previstas en el Capítulo IV del Título 1, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 1.3.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerarán infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, y por lo tanto quedarán sujetas a multa las siguientes acciones, entre otras:

1. La ejecución de una obra en contravención con las disposiciones de la presente Ordenanza.
2. La ejecución de una obra en disconformidad con el permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.
3. La alteración de los planos, especificaciones y demás documentos de una obra, aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por los servicios de utilidad pública que correspondan.
4. El incumplimiento por parte del propietario o de cualquier profesional competente, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la Dirección de Obras Municipales.
5. Negar el acceso a las obras a los funcionarios municipales encargados de inspeccionarlas.
6. Cambiar el destino de una edificación sin el correspondiente permiso.
7. La ausencia de supervisión en una obra.

Las multas se aplicarán a quienes resulten responsables de la infracción, de acuerdo a la sentencia dictada al efecto por el Juez de Policía Local correspondiente. (5).

TITULO 2 DE LA PLANIFICACION

CAPITULO 1 DE LA PLANIFICACION URBANA Y SUS INSTRUMENTOS

Artículo 2.1.1. La Planificación Urbana en sus niveles de acción regional, intercomunal y comunal o local, se efectuará a través de los siguientes instrumentos de planificación territorial:

- Plan Regional de Desarrollo Urbano
- Plan Regulador Intercomunal
- Plan Regulador Comunal
- Plan Seccional
- Limite Urbano

Artículo 2.1.2. El Plan Regional de Desarrollo Urbano, para efectos de su aprobación y aplicación, estará conformado por los siguientes documentos.

1. Diagnóstico regional, que contenga los objetivos del plan, el análisis de los antecedentes regionales de carácter geográfico, histórico, político-administrativo, legal, social, económico, técnico, u otros, y la proposición y evaluación de las alternativas de desarrollo urbano regional.

2. Lineamientos estratégicos, de acuerdo con las políticas de desarrollo socio-económico regionales, en relación a la determinación de los grados de habitabilidad del territorio; estructuración y jerarquía de los sistemas y subsistemas de centros poblados; sus áreas de influencia recíproca, sus relaciones gravitacionales, sus metas de crecimiento; prioridades y oportunidades de inversión en infraestructura sanitaria, vial, energética, de comunicaciones, de equipamiento, u otros.

3. Planos, que grafiquen los contenidos del plan señalados en los puntos anteriores, confeccionados sobre bases aerofotogramétricas, topográficas, o similares, a escalas adecuadas a las respectivas temáticas, según lo determine la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Artículo 2.1.3. El Plan Regulador Intercomunal, para efectos de su aprobación y aplicación estará conformado por los siguientes documentos:

1. Memoria Explicativa, que contenga el análisis y diagnóstico del área en estudio, los objetivos, las metas, fundamentos y demás estudios técnicos necesarios para la formulación de las proposiciones de estructuración y los programas o líneas de acción para orientar, gestionar y regular el desarrollo físico de comunas que conforman el sistema intercomunal.

2. Ordenanza, que contenga las disposiciones reglamentarias y específicas del plan, referidas entre otros a las distintas áreas que se determinan y sus respectivos sectores urbanos, de extensión urbana, de desarrollo prioritario, de restricción, de riesgo, con sus usos de suelo, densidades, red vial estructurante, u otras características. (6).

3. Planos, que expresen gráficamente, entre otros, límites de extensión urbana, zonificación general, áreas de riesgo y restricción, áreas de desarrollo prioritario, densidades, red vial, infraestructura, áreas verdes y equipamiento. (7).

Los planos se confeccionaran sobre base aerofotogramétrica o similar, actualizada, a escala 1:50.000, 1:20.000, 1:10.000 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas, según lo determine la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Artículo 2.1.4. El Plan Regulador Intercomunal se aprobará por decreto supremo dictado por "Orden del Presidente de la República". Su estudio, confección aprobación y modificaciones se efectuarán conforme al procedimiento establecido en los artículos 36 y 37 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y tendrá vigencia a partir de la correspondiente publicación del decreto supremo en el Diario Oficial.

Artículo 2.1.5. En los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales, se establecerán, cuando proceda y previo estudio fundado de riesgos elaborado por profesionales especialistas, zonas no edificables o de edificación restringida, por construir un peligro potencial para los asentamientos humanos, tales como:

1. Zonas de mala calidad del subsuelo, debido entre otros factores e inestabilidad o debilidad estructural del subsuelo o rellenos artificiales.
2. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a proximidad a lagos, ríos, esteros, quebradas naturales, canales y acequias de regadío, vertientes y napas subterráneas de poca profundidad, pantanos, acción del mar y aguas lluvias.
3. Zonas próximas a pendientes elevadas de terrenos o en pendientes peligrosas, tales como, terrenos propensos a avalanchas, rodados, aluviones, aludes o erosiones acentuadas.
4. Zonas de actividad volcánica, avalanchas, ríos de lava volcánica, fallas geológicas y acción sísmica.
5. Zonas próximas a obras de infraestructura, tales como embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, estanques de almacenamiento, vías elevadas y cortes de terrenos sin protección, aeropuertos y torres de alta tensión.
6. Zonas próximas a áreas de alto riesgo de incendio y contaminación, como ser bosques, cementerios, vertederos de basuras, radioactividad, almacenamiento de explosivos y productos inflamables, químicos tóxicos u otros agentes contaminantes, descarga de emisarios de aguas servidas y residuos industriales o mineros.

Artículo 2.1.6. El Plan Regulador Comunal, para efectos de su aprobación y aplicación, estará conformado por los siguientes documentos:

1. Memoria Explicativa, que contenga el análisis y diagnóstico del territorio comunal, estudio de riesgos, objetivos, metas, fundamentos y todos los antecedentes

de carácter técnico y descriptivos, sobre aspectos demográficos, económicos y demás estudios técnicos que sirvan de base para las propuestas y las alternativas de estructuración y gestión.

2. Estudios de Factibilidad, para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado en relación con el crecimiento urbano por extensión y/o densificación, estudios que requerirán consulta previa a las entidades regionales o locales competentes. (8).

3. Ordenanza Local, que fijara con precisión, entre otras normas, el límite de habitabilidad, usos de suelo permitidos, restringidos y prohibidos, densidades y mínimas, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de prediales, normas sobre equipamiento, para toda el área territorial de planificación. (8).

4. Planos, que expresen gráficamente, entre otros, límite urbano, áreas de extensión urbana con sus prioridades, áreas de riesgo y de restricción, usos de suelo, densidades, red vial estructurante, áreas verdes y equipamiento. Los planos se confeccionarán sobre base aerofotogramétrica o similar, actualizada a escalas 1:50.000, 1:20.000, 1:10.000 ó a escalas adecuadas a las respectivas temáticas, según lo determine la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Artículo 2.1.7. El Plan Regulador Comunal será confeccionado, modificado y actualizado por la Municipalidad respectiva conforme al procedimiento previsto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La Municipalidad deberá comunicar, a través de dos publicaciones en algún diario de los de mayor circulación en la comuna, en semanas de lunes a viernes y el plazo en que se expondrá para conocimiento del público, el proyecto de Plan Regulador Comunal. Esta exposición se mantendrá a lo menos durante diez días siguientes a la fecha de la segunda publicación.

Los interesados podrán formular observaciones al proyecto del Plan Regulador Comunal, dentro del plazo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las que deberán ser fundadas y presentarse por escrito. Estas observaciones serán oportunamente puestas en conocimiento del Consejo de Desarrollo Urbano respectivo, al someterse a su aprobación el citado proyecto.

El documento en que conste la aprobación municipal, con todos los antecedentes técnicos que componen el Plan Regulador Comunal, suscritos por el Director de Obras Municipales, con las publicaciones de prensa correspondiente, las reclamaciones que hubiesen formulado los interesados y lo resuelto al respecto por el Consejo, serán remitidos a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, para su aprobación. Lo resuelto por el Consejo respecto de las observaciones formuladas por los interesados, será informado a éstos por el Director de Obras Municipales. (9).

Corresponderá a las Unidades de Desarrollo Urbano e Infraestructura de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, proporcionar técnicamente sobre el proyecto del Plan Regulador Comunal sometido a la aprobación de la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

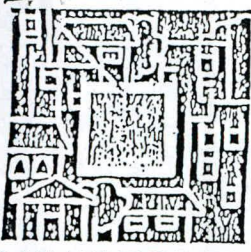
La Municipalidad deberá publicar en el Diario Oficial el texto integral de la resolución que dicte la Secretaría Regional Ministerial correspondiente, en la Ordenanza Local pertinente, además de un extracto de ambos documentos en algún diario de mayor circulación de la comuna.

Artículo 2.1.8. Para los fines previstos en el número 1 del inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el ámbito de la unidad vecinal se entenderá comprendido todo lo relacionado con la planificación y construcción de canchas deportivas, cines, juegos electrónicos, bares, restaurantes, soda, locales comerciales, ferias, correos, lavanderías, peluquerías, talleres de costura o modas, jardines de plantas, talleres pequeños de carpintería, dispensarios, consultorios, escuelas básicas, jardines infantiles, parvularias, capillas, bibliotecas, sedes de juntas vecinales, centros de madres, centros de día, y, en general, todas aquellas construcciones de análogo a nivel que, de alguna manera, beneficien a la comunidad que habita en una unidad vecinal.

Para los efectos de lo dispuesto en el número 3 del inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se establecen los márgenes que se indican en relación con las condiciones de edificación que se señalan en el cuadro siguiente:

CONDICIONES DE EDIFICACION	MARGENES
Coefficiente de constructibilidad	- Puede aumentarse hasta un 10%
Coefficiente de ocupación de suelo	- Puede aumentarse hasta un 10%
Tamaño predial	- Puede disminuirse hasta un 10%
Frente Predial	- Puede disminuirse hasta un 10%

Las modificaciones que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la unidad vecinal, cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de las modificaciones exceder los porcentajes antes indicados para cada condición.



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
 DEPARTAMENTO DE COMUNICACIONES
 LMN.MVM.MRU.mar.(30.5.92)

MINISTERIO
 DE VIVIENDA
 Y URBANISMO

MINUTA

ARRIENDOS.-

*Con usted
 construimos*

La no ocupación y arriendo a terceros por los asignatarios de las viviendas SERVIU es un hecho constatado y denunciado por el MINVU y por los propios pobladores sin casa, desde el primer día que asumió este Gobierno.

Desde 1990 este Ministerio ha instruido a los SERVIU Regionales, a lo largo del país, que demanden a quienes estén arrendando sus viviendas y que, además, están en mora en el pago de sus dividendos. Gracias a las denuncias responsables que están haciendo las distintas organizaciones sociales y particulares, se han iniciado cerca de 1.500 juicios que están en los distintos juzgados del país para sancionar estas irregularidades.

El SERVIU Metropolitano desde Octubre del 91 a la fecha ha inspeccionado, en terreno, 12 mil doscientos ochenta y ocho denuncias de ocupaciones irregulares de viviendas, de las cuales 919 eran efectivas.

La legislación actual contempla sanciones para aquellos asignatarios que no ocupen personalmente sus viviendas o las arrienden, de acuerdo al artículo 25 del Decreto número 62 de Vivienda y Urbanismo, disposición que norma la postulación y asignación de viviendas básicas en el país.

Asimismo, este Gobierno ha implantado la norma de dejar sin efecto la asignación de una vivienda, en caso que se compruebe que está arrendada a otra persona. Por ello, no otorga título de dominio del inmueble sino hasta después de seis meses de entregadas las llaves. Así, el Ministerio se puede asegurar que la persona está viviendo en la casa que se le asignó.

La mayoría de los casos denunciados corresponden a viviendas asignadas por el Gobierno anterior, las cuales tienen título de dominio. En esta situación sólo hay posibilidad de entablar acciones judiciales, de largo trámite. Nos referimos a juicios ordinarios, que habitualmente se prolongan por tres o cuatro años, y en los que el Estado tiene escasas posibilidades de recuperarlas. Esto implicaría, además, vulnerar derechos constitucionales, ya que esas personas son dueñas de esas viviendas.

Cabe señalar que el SERVIU autoriza a arrendar su vivienda, a aquellas personas que por motivos muy justificados o de fuerza mayor no puedan ocuparla, como cambio de ciudad por razones de trabajo, enfermedad o causas similares.



ASIGNACIONES.-

Desde que asumimos hemos recibido las denuncias de dobles asignaciones de subsidios y viviendas. Sin embargo eso está drásticamente sancionado por la Ley, con pérdida total del beneficio recibido cuando esto sucede.

Es por ello que creamos un mecanismo para cruzar computacionalmente información sobre las personas que han recibido no sólo subsidios y viviendas por parte de esta Cartera, sino también soluciones que entrega el Ministerio del Interior, como lotes con servicios o infraestructura sanitaria. Por ello, es muy difícil que ahora se produzcan este tipo de situaciones.

A mayor abundamiento existen procedimientos que castigan estos hechos, - como acciones civiles por incumplimiento de contrato -, de acuerdo a las reglas generales de la legislación chilena y la obligación de restituir el subsidio que se recibió, a base de los decretos que regulan los distintos programas habitacionales.

Por lo anterior, es fundamental que cuando se formulan estas denuncias, se hagan en forma precisa y con el máximo de datos para poder identificar a los infractores, a fin de que el Ministerio pueda iniciar las acciones correspondientes, aprovechando la abundante legislación que ya existe al respecto. Situación que ya ha ocurrido y que se revisa cada vez que un subsidio es asignado y es publicado en el diario su rechazo por doble beneficio.

Sin embargo, este Ministerio no tiene posibilidades de cruzar datos de viviendas entregadas tiempo atrás, por lo que se hace responsable sólo por los subsidios entregados en la actual administración.


Respecto a los funcionarios públicos que se involucren en estas situaciones, existe legislación para sancionarlos. El Estatuto Administrativo es clarísimo al respecto - Artículo 114 y siguientes, y 133 -, además de la legislación penal vigente, por lo que no es necesario crear proyectos de ley especiales.

~~X~~ CALIDAD DE LAS VIVIENDAS.-

En estos últimos días se ha estado discutiendo sobre la calidad de las viviendas, tema que ha estado de actualidad, tanto porque existe el problema, como porque estamos viviendo tiempos pre-electorales.

En esta materia debemos reiterar que existe una responsabilidad del usuario.

Los potenciales compradores deben tener presente que se trata de una inversión que se hace con mucho esfuerzo y, la mayor parte de las veces, una vez en la vida. Por ello, no pueden hacerlo a la ligera y deben revisar el inmueble que les interesa tomando en cuenta la edificación y su ubicación, ayudados por un arquitecto



o especialista, y un abogado que revise los títulos. Igualmente hay que recordar que como este sistema opera con préstamos hipotecarios, los bancos antes de concedérselos, hacen una tasación del inmueble.

MINISTERIO
DE VIVIENDA
Y URBANISMO

Por otra parte el subsidio habitacional tiene una vigencia de un año y medio, plazo suficiente para poder revisar la calidad de la vivienda que se quiere comprar.

*usted
instruimos*

Igualmente no es efectivo - como se ha argumentado - que en este país no haya responsabilidad sobre lo que se construye. En Chile, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza - que además acaba de ser modificada y perfeccionada - contempla disposiciones suficientes para que se puedan perseguir penal, civil y administrativamente las responsabilidades de las personas involucradas en la mala calidad de una vivienda. Se trata, básicamente, de las Direcciones de Obras Municipales, que tienen la obligación de entregar un permiso de construcción, inspeccionar la obra y hacer la recepción final.

No obstante, debido a que existen poblaciones con problemas - que no son viviendas SERVIU -, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha instruido a todos los SEREMIS del país para que, de acuerdo a sus facultades, ejerzan un control de fiscalización sobre las Direcciones de Obras Municipales, entendiéndolo que son ellas las que deben velar por la calidad de las viviendas.

Además, la propia Ordenanza y la Ley General sanciona en forma clarísima las deficiencias en la construcción. Se contemplan acciones contra el constructor, por ejemplo, las que aparecen en el Código Civil - artículo 2.003 - y en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, con la obligación de responder, incluso, con el patrimonio personal por los daños estructurales que se produzcan.

Desde el terremoto del año 85, las Direcciones de Obras Municipales no sólo tienen el deber de controlar la parte estructural de la construcción, sino también de la mecánica de suelo, que son dos aspectos claves para afirmar que hay una vivienda con problemas serios.

Hay, entonces, dos cuerpos legales que regulan la responsabilidad de la empresa constructora: el artículo 2.003 del Código Civil, y otra, establecida en la ley de Urbanismo y Construcciones, artículos 18 y 19.

Por su parte, las personas afectadas deben conocer los mecanismos para reclamar por situaciones de este tipo. Respecto de las viviendas del SERVIU existe una garantía de un año que obliga a las empresas constructoras a responder por deficiencias en los inmuebles.

Podemos decir con absoluta certeza y responsabilidad que no hemos tenido ningún reclamo mayor respecto a viviendas SERVIU, salvo



Villa La Paz en la comuna de La Pintana, cuya garantía se hizo efectiva y se arregló.

A fin de que los usuarios tengan mayores seguridades respecto a las viviendas que compran, se formará una Comisión integrada por representantes de las empresas, de los usuarios, del Ministerio de Vivienda y otras entidades públicas, además de los municipios.

EMERGENCIAS.-

Estadísticas
Estamos pasando por un período de fenómenos meteorológicos muy complejos que han ocasionado situaciones de emergencia tanto en la Región Metropolitana como en el resto del país.

Uno de los roles del Ministerio de Vivienda es la planificación de los asentamientos humanos y el emplazamiento de las poblaciones; no las emergencias.

En el Norte, por ejemplo, llevamos dos años en que se producen lluvias, y el Ministerio se ha preocupado de emplazar las viviendas que se han construido en Antofagasta, Iquique y otras ciudades de esa zona, de manera que no existan problemas de inundación. Así, por ejemplo, el año pasado en Antofagasta, no fueron afectadas por los aluviones las viviendas construidas por el SERVIU.

En Iquique no hemos tenido ningún tipo de problemas con las lluvias de esta semana.

Toda emergencia producida por fenómenos naturales, de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades, le corresponde asumirla a los municipios y al Gobierno Interior. Sin embargo, sobre el problema de la evacuación de aguas lluvias, no existe legislación, y recién este año se está asumiendo este tema.

Todas estas emergencias hacen patente la necesidad de planificar urbanamente las ciudades, como asimismo la coordinación de las diversas entidades que intervienen en el hábitat.

Para enfrentar la calidad de las urbanizaciones que a la postre disminuye la ocurrencia de situaciones de emergencia, se ha modificado la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones aumentando las exigencias en :

- 1.- Pavimentos Urbanos : Todas las nuevas urbanizaciones deberán considerar la pavimentación total de sus calles.
- 2.- Las zonas de riesgo estarán bajo un estudio especial para poder autorizar las nuevas urbanizaciones en ellas.
- 3.- Se avanza en el estudio de una norma complementaria de exigencia de evacuación de aguas lluvias.