INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE FACULTADES ESPECIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIONES MARÍTIMAS Y REGULARIZACIÓN DE PALAFITOS EN LA PROVINCIA DE CHILOÉ.

BOLETÍN Nº 9.124-14

HONORABLE CÁMARA:

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

Durante la tramitación del proyecto, la Comisión contó con la asistencia de la señora Paulina Saball, Ministra de Vivienda y Urbanismo; de los señores José Ramón Ugarte y Gonzalo Gacitúa, Asesor y Abogado de la División de Desarrollo Urbano, respectivamente; de la señora Jeannette Tapia, Asesora Legislativa y del señor Pablo Contrucci, Jefe de la División de Desarrollo Urbano, todos del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; de los señores Víctor Osorio, Ministro de Bienes Nacionales; Nicolás Muñoz, Jefe de Asesores del Gabinete del Ministro de Defensa y Camilo Mirosevic, Jefe de la División Jurídica de la Subsecretaría para las Fuerzas Armadas; Nelson Águila, Alcalde de la Municipalidad de Castro, Juan Pablo Sottolichio, Asesor Jurídico de dicha Municipalidad; Fernando Günckel, Seremi de Vivienda y Urbanismo de la Región de Los Lagos, y Gustavo Rivera, Subdirector de Presupuestos.

En sesión 5ª, de 7 de mayo de 2014, el diputado señor Fidel Espinoza, Presidente de la Comisión de la época, hizo presente que el Ministro de Bienes Nacionales le solicitó hacer un paréntesis en la tramitación de la iniciativa, a fin de efectuar una visita a Chiloé, para despejar una serie de inquietudes surgidas en relación con la fórmula propuesta para regularizar la situación de quienes habitan los palafitos.

A petición, además, del Diputado (a) señora Álvarez y señor Santana, y del Alcalde de la comuna de Castro, propuso constituir a la Comisión en sesión especial en dicha ciudad, a objeto de recoger la opinión de sus habitantes y autoridades.

Luego de un breve debate, se acordó -por unanimidad- suspender el despacho en particular del proyecto y efectuar la visita a la comuna de Castro.

A la sesión celebrada en la ciudad de Castro, Chiloé, de fecha 23 de mayo de 2014, concurrieron especialmente invitados los señores Jorge Maldonado, Subsecretario de Bienes Nacionales; Pedro Bahamondes, Gobernador Provincial de Chiloé; Rodrigo Garate, Capitán de Fragata (LT), Gobernador Marítimo de Castro; Eduardo Carmona; Secretario Regional de Los Lagos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; Iván Leonhardt, Director Regional de SERVIU Los Lagos; Nelson Águila, Alcalde de Castro; René Vidal, Concejal de la misma comuna; Manuel Barrientos, Presidente de la Unión Comunal de Castro; Carlos García; dirigente de la Junta de Vecinos Blanco Encalada del sector Lillo; Marcos Álvarez, Presidente de la Unidad Vecinal 12 de febrero; Víctor Sanhueza, señora Graciela Alvarez, Audilio Vargas y Nicolás Álvarez, representantes de los Palafitos de Gamboa, Lillo, Pedro Montt 1 y Pedro Montt 2, respectivamente.

En la sesión 9ª, de fecha 11 de junio de 2014, la Comisión aprobó el proyecto en particular, con la sola excepción del artículo 4° nuevo que corresponde a la indicación del Ejecutivo N° 332-363, de 12 de mayo de 2015, aprobada en la sesión 42ª, de 10 de junio de 2015.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Ideas matrices del proyecto

- Incentivar la formalización de las ocupaciones irregulares del borde costero en la provincia de Chiloé, región de Los Lagos, consistentes en “palafitos”, que se encuentran emplazados sobre bienes nacionales de uso público, a través del régimen de concesiones marítimas, con las adecuaciones necesarias a la normativa que regula dicha materia, y

- Facultar a los titulares de las concesiones marítimas otorgadas en virtud de este proyecto, para regularizar las edificaciones construidas antes del 31 de diciembre de 2012, cumpliendo ciertos requisitos.

2.- Normas de quórum especial

Los artículos 4° y 5° que pasan a ser 9° y 10 del proyecto revisten el carácter de orgánico constitucionales, de acuerdo al artículo 118 de la Carta Fundamental, pues otorgan nuevas atribuciones a los municipios y, en particular, a las direcciones de obras municipales.

3.- Trámite de Hacienda

El artículo 3° del proyecto y el artículo 4° nuevo deben ser conocidos por la Comisión de Hacienda de conformidad con el artículo 220 del Reglamento.

4.- Aprobación en general del proyecto

La iniciativa fue aprobada en general, por unanimidad, en la sesión 119ª, de 18 de diciembre de 2013. Votaron por la afirmativa la diputada señora Claudia Nogueira y los diputados señores René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Juan Carlos Latorre, Iván Norambuena y Alejandro Santana (en reemplazo del diputado señor Pedro Browne).

5.- Artículos e indicaciones rechazadas

No hay.

6.- Diputado Informante

Se designó Diputado informante al señor ESPINOZA, don FIDEL.

II.- ANTECEDENTES

- Antecedentes de hecho

El mensaje señala que en la provincia de Chiloé, región de Los Lagos, existe un tipo de vivienda asentada sobre pilotes de madera en el mar, lagunas o canales, conocida como palafito y que, más allá del tipo de edificación, representa una manifestación cultural. En efecto, los palafitos corresponden a un recurso arquitectónico habitacional de auto construcción, con un fuerte arraigo en la historia chilota, y que responde a las necesidades y a los recursos económicos de los habitantes de la isla. Con el tiempo, los palafitos se han convertido en un verdadero estilo de vida, y es por ello que ha habido un reconocimiento de estas construcciones, considerándolas un patrimonio de Chiloé y de su cultura, íntimamente ligada a la tierra y al mar. Esta peculiaridad ha trascendido el ámbito regional, transformándose en un ícono de alcance nacional.

Los habitantes del archipiélago han encontrado en estas edificaciones un adecuado refugio que les permite enfrentar las inclemencias climáticas y, al mismo tiempo, mantener la fundamental cercanía con el mar y las actividades relacionadas con él. Durante años han podido apreciarse los palafitos en varios puntos del borde costero de Chiloé, mereciendo especial mención las tradicionales construcciones ubicadas en los sectores de Gamboa, Pedro Montt, Pedro Montt 2° y Lillo, de la comuna de Castro, así como en la isla Mechuque, de la comuna de Quemchi, los cuales representan la manifestación más austral del mundo de la arquitectura del borde mar.

Desde el punto de vista arquitectónico, la manera como se asientan estas construcciones sobre un suelo activo y cambiante, resolviendo de un modo notable la estabilidad que se requiere para sostener estas unidades habitables, es una manifestación del significativo esfuerzo del ser humano por mantener la cercanía con el mar. Esta característica ha permitido sustentar una particular forma de vida a lo largo de varias generaciones, utilizando maderas nativas resistentes a la acción del mar. Es digno de resaltar, en este sentido, el conocimiento ancestral respecto de las posibilidades constructivas y del comportamiento estructural de la madera que permite sustentar los palafitos.

Por otra parte, los palafitos de Chiloé son un atractivo regional para turistas tanto nacionales como extranjeros. Su valor patrimonial es difundido en vistosas postales y réplicas a escala hechas en madera.

Ahora bien, debido al incremento de la presión por el uso del borde costero y a la revalorización del potencial turístico de los palafitos, en la última década estas construcciones han comenzado a experimentar cambios considerables, transformando en muchos casos sus usos tradicionales, para dar paso a la actividad hotelera y gastronómica, entre otros empleos alternativos. Sin embargo, la falta de títulos jurídicos que amparen su ocupación ha dificultado tanto el desarrollo de estas actividades como la conservación de las edificaciones.

Así, se da la situación de que los palafitos de Chiloé, no obstante ser ampliamente valorados tanto patrimonialmente como por su proyección turística, lo que ha impulsado a las autoridades a tomar medidas que apuntan a su protección y, en su caso, recuperación, no cuentan a la fecha con el suficiente resguardo jurídico, debido principalmente a que se emplazan sobre bienes nacionales de uso público cuyo dominio pertenece a la nación toda. Ello ha significado la carencia de un título jurídico específico que ampare los palafitos.

Agrega el mensaje que este proyecto de ley se suma a otros esfuerzos emprendidos por el gobierno para mejorar las condiciones de conservación y

habitabilidad de los palafitos. Cabe citar, al respecto, la iniciativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, materializada en la resolución exenta N° 267, de 17 de enero de 2013, en virtud de la cual se otorgaron subsidios para su reparación a través de la secretaría regional ministerial de Los Lagos. En la oportunidad se puso de relieve la importancia de procurar la protección de estas construcciones, minimizando el riesgo de que se desvirtúe su imagen o que pierdan su originalidad y autenticidad, producto de adaptaciones constructivas o adiciones de materiales efectuadas sin el correspondiente resguardo patrimonial.

- Contenido del proyecto

El artículo 1° del proyecto permite regularizar las ocupaciones irregulares del borde costero de la provincia de Chiloé mediante el otorgamiento de concesiones marítimas, de acuerdo a la Ley de Concesiones Marítimas (contenida en el decreto con fuerza de ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda), y al reglamento de aquélla (decreto supremo N° 2, de 2005, del Ministerio de Defensa), sin perjuicio de las reglas especiales que se establecen. Para facilitar la tramitación de las concesiones, las solicitudes se consideran concesiones marítimas menores, lo cual implica la exigencia de menos requisitos y una mayor celeridad en su otorgamiento. El régimen concesional que se consagra en el articulado tiene por base la ocupación del sector efectuada por el interesado, o por otra persona en su nombre, en la actualidad y desde antes del 31 de diciembre de 2012, lo que puede acreditarse por cualquier medio legal, excluyendo únicamente la prueba testimonial. Por último, cabe destacar que las concesiones marítimas acogidas a esta ley se extienden por un plazo de 20 años.

El artículo 2° estipula la condonación de pago de rentas y tarifas por la ocupación irregular anterior al otorgamiento de la concesión, evitando así que quienes deseen regularizar la ocupación se vean enfrentados al pago de forma retroactiva, lo que indudablemente desincentivaría la regularización.

El artículo 3° señala que constituye causal específica de caducidad de la concesión el uso del sector para un objeto distinto del otorgado, cautelando de esta manera el correcto uso del espacio. Dicha causal se suma a las demás establecidas en el régimen general.

El artículo 4° del proyecto considera a los titulares de concesiones como propietarios para efectos de acceder a las autorizaciones y los permisos que establezcan las leyes, así como a los beneficios habitacionales y afines, tales como saneamiento sanitario, subsidios de agua potable, electricidad, etcétera. Con ello se permite a los titulares de concesiones marítimas la regularización desde el punto de vista urbanístico, y se favorece el acceso a subsidios,

permitiendo así el resguardo patrimonial y la obtención de permisos y patentes comerciales para el desarrollo de actividades compatibles con estas construcciones. Sin embargo, no serán considerados propietarios para efectos de postular al subsidio habitacional para la compra de una vivienda.

Finalmente, el artículo 5° permanente prescribe que la ejecución de cualquier obra de edificación en la construcción regularizada requerirá el correspondiente permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del concesionario, resguardándose que dichas obras no atenten contra la adecuada mantención y el valor arquitectónico de las edificaciones.

El artículo primero transitorio estipula que, para acceder a los beneficios previstos en esta ley, el interesado deberá presentar la solicitud de concesión dentro del plazo de dos años, contado desde su publicación.

El artículo segundo transitorio permite a las solicitudes en trámite, presentadas con anterioridad a la publicación de la ley, acogerse a los beneficios contenidos en ella, siempre que reúnan los requisitos aquí establecidos.

A su vez, el artículo tercero transitorio faculta a los actuales titulares de concesiones marítimas que cumplan los requisitos de la ley acogerse a sus beneficios, en lo sucesivo, solicitando la modificación de la concesión vigente dentro de los dos años siguientes a la publicación de ésta.

Finalmente, el artículo cuarto transitorio precisa que las solicitudes que no cumplan con todos los requisitos establecidos en la ley, pueden tramitarse de acuerdo al régimen general.

- Antecedentes legales

1. Normativa relacionada con el proyecto de ley:

- Decreto con fuerza de ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley de Concesiones Marítimas.

- Decreto supremo N° 2, de 2006, de la Subsecretaría de Marina, Reglamento sobre Concesiones Marítimas.

- Decreto supremo N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- Documentos solicitados y recibidos por la Comisión

- Presentación del Colegio de Arquitectos de Chile de fecha 3 de diciembre de 2013 con comentarios y propuestas al proyecto.
- Catastro de Palafitos elaborado por el SERVIU de Los Lagos, Delegación Provincial de Chiloé.
- Informes de la BCN de fechas 27 de noviembre de 2013 y 3 de junio de 2014, sobre los Palafitos de Chiloé.

III.- DISCUSIÓN GENERAL

Los representantes del Ejecutivo, durante el Gobierno del Presidente señor Sebastián Piñera, explicaron a la Comisión que el proyecto llenaría un vacío jurídico respecto a la titularidad de derechos sobre los palafitos existentes en la provincia de Chiloé. La iniciativa legal regulariza tanto la ocupación de esos inmuebles mediante el sistema de concesiones marítimas, como las construcciones levantadas en los sitios correspondientes. El proyecto presenta, por ende, dos aristas: una, relacionada con el uso del borde costero, pues los palafitos se hallan en esa franja; mientras que la otra se vincula con la conservación del valor patrimonial de estas construcciones típicas de Chiloé. De ahí que el proyecto fuera elaborado conjuntamente por los ministerios de Defensa y de Vivienda.

Agregaron que la ocupación irregular de los palafitos ha impedido hasta ahora otorgar permisos y patentes para desarrollar proyectos turísticos en regla, y en tal sentido la figura de la concesión marítima es la más apropiada para normar esta situación. Es importante destacar que solamente a partir del otorgamiento del título de la concesión se pueden regularizar ante la dirección de obras municipales las construcciones que hay en el terreno.

El proyecto de ley sería necesario, además, porque muchos palafitos se han perdido por catástrofes naturales u otros motivos. Con el transcurso del tiempo ha cambiado el uso de los palafitos, producto del auge turístico, situación de la que hay que hacerse cargo desde el punto de vista jurídico.

Finalmente, señalaron que para proteger la originalidad del patrimonio arquitectónico de los palafitos se exige que las ampliaciones o modificaciones de estas construcciones cuenten con una autorización de la dirección de obras municipales, basándose en ciertos parámetros que fije el Ministerio de Vivienda mediante decreto supremo.

El alcalde de Castro mencionó que existen 155 palafitos en la ciudad, ubicados principalmente en 4 sectores, estimándose que viven en ellos alrededor de 450 personas. Desde hace años el municipio ha manifestado su interés en establecer una regulación específica para esos sectores, y es así como en 2007 modificó el Plan Regulador en tal sentido, estableciendo una zona especial. No obstante los esfuerzos realizados, actualmente la mayoría de los palafitos se encuentran en una situación de desprotección legal, administrativa y patrimonial. Sólo un número reducido de sus ocupantes posee título de dominio o una concesión.

El señor Camilo Mirosevic explicó que el borde costero comprende los bienes nacionales de uso público y los bienes fiscales. Respecto a los primeros, incluyen la playa de mar y el fondo de mar. Su característica jurídica principal es que son bienes inalienables, imprescriptibles e inembargables; están excluidos del tráfico jurídico. A su vez, los bienes fiscales corresponden a los terrenos de playa, es decir, a la franja de 80 metros medida desde la línea de alta marea.

Los palafitos son construcciones ubicadas tanto en la playa de mar como en el fondo de mar. Eventualmente su acceso puede estar situado en un terreno de playa, esto es, en un bien fiscal, pero eso no tiene incidencia en definitiva, y se entiende que están emplazados en bienes nacionales de uso público. En tal virtud, y conforme al artículo 19 N° 23 de la Constitución Política, no se puede transferir su dominio.

Desde 1960 le corresponde al Ministerio de Defensa, y específicamente a la actual Subsecretaría para las Fuerzas Armadas, el control, fiscalización y supervigilancia de toda la costa y mar territorial, y la facultad privativa de conceder el uso particular de las playas y terrenos fiscales. De acuerdo a la normativa en vigor, las concesiones se otorgan mediante decreto supremo, sujeto a control de legalidad por parte de la Contraloría, y su duración varía entre uno y hasta por un máximo de cincuenta años en el borde costero. En la práctica, no se otorgan por más de 30 años.

Planteó el señor Mirosevic que el proyecto busca básicamente regularizar un problema histórico de ocupación irregular de los palafitos, mediante el otorgamiento de concesiones marítimas. No obstante ser muy atendible el anhelo por solucionar el problema de la ocupación de los palafitos mediante el otorgamiento de títulos de dominio, indicó que, jurídicamente, ello no es posible tratándose de fondos de mar ni playas de mar, por su condición de bienes nacionales de uso público.

En relación a diversas consultas e inquietudes expuestas en el seno de la Comisión, señaló que los títulos de dominio otorgados antes del maremoto de 1960 se rigen por las normas del Código Civil. Precisó que no se han otorgado títulos sobre bienes nacionales de uso público al amparo del decreto ley N° 2.695, y que el actual proyecto se aplica solo a los palafitos existentes. Por último, admitió que el proyecto establece una exención del pago de rentas y tarifas únicamente durante el lapso de ocupación irregular, es decir, con efecto retroactivo; pero no rige a futuro. En todo caso, la exención que estipula el proyecto cubre un período muy amplio (hasta 60 años), y ha sido quizás el principal escollo para regularizar la ocupación de los palafitos.

El Colegio de Arquitectos a través de una presentación escrita entregada a la Comisión compartió, en general, los fundamentos del mensaje. Sin embargo, advirtió que el proyecto busca resolver un aspecto específico de la problemática asociada con los palafitos, a saber, el de la propiedad. Quedan pendientes, sin embargo, otros temas que también deben regularse, a través de diferentes cuerpos legales, como la ley de monumentos nacionales, la ley general de urbanismo y construcciones, la ley orgánica constitucional de municipalidades y la ley de rentas.

Respecto al contenido específico del proyecto, le merece (en lo medular) los siguientes comentarios y propuestas: 1) Para efectos del otorgamiento de la concesión marítima, se beneficia solo al ocupante original, lo que plantea dificultades, pues muchas veces no se puede distinguir a tal ocupante de otro. Por ello, el Colegio de Arquitectos es partidario de que no exista restricción en cuanto al período de ocupación, de manera que haya un sistema permanente de normalización de los palafitos; 2) La duración de la concesión (20 años) es muy breve, y no alcanza a brindar seguridad jurídica a los ocupantes. Acerca de este tópico, proponen que las concesiones sean mayores, o se cree una nueva categoría especial, que brinde mayor estabilidad al concesionario, idealmente por un lapso de 100 años; 3) Por otro lado, es importante asociar el objeto de la concesión a los usos de suelo que se establecen en el Plan Regulador, de modo de evitar imprecisiones en la materia; 4) Para efecto de la regularización de las construcciones, no se consideran aquellas posteriores al 31 de diciembre de 2012, en circunstancia que deberían considerarse todas las construcciones con palafitos en los sectores que el Plan Regulador lo permita. De lo contrario, podrían generarse discontinuidades en la forma de ocupación de los palafitos.

La diputada señora Nogueira recordó que durante la discusión general del proyecto se plantearon algunas aprensiones respecto de la duración de las concesiones marítimas; la forma de mantener la identidad patrimonial de los palafitos, pero cumpliendo con las normas de salubridad y seguridad aplicables, etcétera, todo lo cual se acordó tratar en terreno junto con el Ejecutivo y la comunidad local, constituyendo la Comisión en Chiloé.

El diputado señor Santana sostuvo que el gobierno anterior tomó la decisión de intervenir los palafitos de Castro, en el entendido de que sus dueños no podían acceder a ningún beneficio del Estado, entregándoles recursos para mejorar sus condiciones, etapa que registra ya un 75% de avance. Sin embargo, aún es necesario regularizar la propiedad de dichas construcciones por una vía de excepción que pidió acotar a la provincia de Chiloé para no dilatar más la tramitación del proyecto. Afirmó que la solución propuesta considera el otorgamiento de concesiones marítimas que deben reunir ciertas características especiales que son conocidas por todos quienes se han interesado en este asunto.

El señor Pablo Contrucci precisó que el texto del artículo 4º que pasó a ser artículo 9° reduce las exigencias para obtener un permiso de edificación o la recepción final de una obra a un mínimo que asegura ciertas condiciones básicas de habitabilidad y seguridad, debiendo el proyecto respectivo ser presentado con la firma de un profesional responsable. Por lo demás, para que una propiedad obtenga un empalme de agua potable, por ejemplo, debe contar con un permiso de edificación y viceversa, produciéndose un bucle que, de no resolverse por la vía propuesta en el caso de los palafitos, será muy difícil de superar para sus propietarios. Advirtió que, aunque hay otros lugares que podrían requerir una solución parecida, el proyecto está concebido exclusivamente para Chiloé porque allí se requiere cierta formalidad que en otras partes no es necesaria: por ejemplo, obtener patentes comerciales para instalar pequeños negocios por tratarse de una zona turística.

El diputado señor Santana reconoció que la preocupación por regularizar los palafitos nació justamente porque se han instalado en ellos hoteles u hostales que tienen características muy interesantes y un flujo de visitantes considerable, pero hay 200 años de historia detrás de las personas que viven allí y afirma que el proyecto contempla medidas para apoyarlas principalmente a ellas y no a quienes lleguen a efectuar inversiones en el lugar.

El señor Contrucci hizo notar que el texto de la iniciativa hace aplicables sus disposiciones a las construcciones existentes al 31 de diciembre de 2012, que por lo demás se encuentran ya identificadas, por lo que no es pensable que vaya a beneficiar a inversionistas que lleguen a construir palafitos nuevos.

El diputado señor Pilowsky compartió los fundamentos del proyecto, pero pidió conocer la opinión del Ministro de Bienes Nacionales a su respecto, como asimismo, el catastro de las construcciones que serían beneficiadas por él.

La diputada señora Nogueira explicó que, de acuerdo con un catastro realizado por la BCN, el 79% de los palafitos de Chiloé está destinado a uso habitacional exclusivo, el 15% está vinculado al turismo y el 5,6% restante es de uso comercial. En relación con los ocupantes de los palafitos, sugirió extender el

plazo de las concesiones marítimas a 99 años y otorgar derecho preferente para su renovación a los sucesores de quienes las obtengan por aplicación del proyecto en trámite, además de flexibilizar la exigencia de que las edificaciones a que éste se refiere tengan un destino asimilable a los usos de suelo residencial o de equipamiento menor o básico, dado que con el tiempo podría querer cambiarse el destino del inmueble.

El diputado señor Santana informó que son alrededor de 170 viviendas las que se beneficiarían con esta iniciativa, excluyéndose los inmuebles vinculados a la actividad comercial. Finalmente, aseveró que todos los palafitos que se pretende regularizar están plenamente identificados y cuentan con planos de ubicación y arquitectura en un registro que está en poder del Serviu regional correspondiente.

El diputado señor Urrutia, don Osvaldo, advirtió que la duración de las concesiones marítimas están vinculadas al monto de la inversión comprometida por el concesionario y que las que se otorgan a título gratuito están destinadas a la habilitación de espacios públicos, por lo que habría que analizar con la Subsecretaria para las Fuerzas Armadas si es posible destinarlas a la construcción de viviendas. De no ser así, las concesiones están sujetas al pago de rentas y tarifas que podrían resultar demasiado onerosas y más aún si quedan abiertas a la posibilidad de ser explotadas comercialmente.

El señor Pablo Contrucci aclaró que las construcciones posteriores a diciembre de 2012 que se emplacen en el borde costero de Chiloé deberán cumplir con todas las exigencias de la LGUC y de la Ordenanza respectiva, así como con las normas generales sobre concesiones marítimas. Solo las anteriores a esa fecha tendrán trato preferencial. Sostuvo, además, que el uso del suelo no podrá cambiarse a través de los planos reguladores porque los palafitos no están situados en el territorio de la comuna respectiva, pero el proyecto contempla la posibilidad de renovar y modificar las concesiones en cuanto a su objeto.

La diputada señora Álvarez pidió aprobar el proyecto cuanto antes para satisfacer el anhelo de los habitantes de Castro de regularizar sus viviendas, muchos de los cuales las han vendido justamente por no haber podido acceder a ayudas estatales para mejorarlas, lo que ha permitido la llegada de inversionistas que las han destinado a usos comerciales.

El señor Víctor Osorio señaló compartir los fundamentos de la iniciativa en debate, que desde el punto de vista técnico le parece pertinente y necesaria, toda vez que constituye una contribución a la comunidad de Chiloé y a la diversidad cultural del país.

En la sesión de la Comisión celebrada en la ciudad de Castro, Chiloé, el diputado señor Fidel Espinoza hizo una breve reseña de la tramitación del

proyecto, destacando los aspectos que han sido más controvertibles de éste, como son: a) la duración de las concesiones marítimas, y b) la fórmula para conceder un derecho preferente a los herederos que les permita continuar con la concesión cuando ésta termina por la muerte del concesionario.

Asimismo, destacó el anuncio de la Presidenta Bachelet sobre el proyecto que a futuro regularizará la situación de las caletas del borde costero, el cual -sostuvo- podría empalmarse con el proyecto de ley en trámite, ya que no parecen contradictorios. Afirmó que el Ministerio de Bienes Nacionales ha manifestado su disposición a incorporar los palafitos en ese plan de regularización, pero habría que esperar dos o tres años para que se haga efectivo.

El señor Pedro Bahamondes, Gobernador Provincial de Chiloé, destacó los propósitos que a su juicio debería tener el proyecto, cuales son: a) dar a los palafitos un tratamiento acorde a su naturaleza por estar emplazados en el mar interior, b) conferir a los interesados los atributos del dominio sobre las viviendas que ocupan, y c) resguardar el valor patrimonial de éstas.

El señor Nelson Aguila, Alcalde de la Municipalidad de Castro, abogó por regularizar el desorden que aqueja al borde costero de Castro, no obstante lo realizado a la fecha. Urgió una rápida solución para que opere la entrega de subsidios y así mantener el carácter habitacional de los palafitos.

La diputada señorita Cariola y el diputado señor Pilowsky enfatizaron el propósito de la Comisión de escuchar las inquietudes de la comunidad local para legislar desde su óptica.

El señor René Vidal, Concejal de Castro, manifestó que los palafitos son mayoritariamente ocupados por personas de la tercera edad y que, según su opinión, se requiere el reconocimiento de la titularidad en base a una concesión especial en cuanto a su duración; no limitar la posibilidad de suceder al titular sólo al cónyuge y los hijos, y consagrar la gratuidad de las concesiones.

El señor Manuel Barrientos, Presidente de la Unión Comunal, abogó por que el proyecto en trámite posibilite el acceso a subsidios habitacionales para el mejoramiento de los palafitos y que los beneficios que conceda se puedan transmitir a los herederos de los concesionarios.

El señor Carlos García, representante de la Junta de Vecinos Blanco Encalada, enfatizó que los habitantes de los palafitos siempre han aspirado a la entrega de títulos de dominio y no de concesiones marítimas, que son como un préstamo del Estado, preguntándose, ¿en qué situación quedarían si no se acogen a la ley de concesiones?

El señor Rodrigo Gárate, Gobernador Marítimo de Castro, precisó que el borde costero es un bien nacional de uso público, administrado por el Ministerio de

Defensa, que por razones estratégicas no se puede enajenar, y es por eso que sólo puede ser objeto de concesiones marítimas.

El señor Iván Leonhardt, Director Regional del SERVIU, planteó que el borde costero constituye la esencia de la historia de los pueblos porque desde allí nacen las ciudades. Por lo mismo, no debería discutirse si las familias que viven ancestralmente en ese espacio deben pagar una tarifa por permanecer en él. A fin de regularizar la propiedad, postuló la inclusión del borde costero en los planes reguladores comunales.

El Diputado señor Espinoza (Presidente) observó que, de acuerdo a lo expuesto, existe el ánimo de avanzar con una fórmula que dé estabilidad a los actuales ocupantes de los palafitos, que pareciera ser el régimen de concesiones, sin perjuicio que más adelante se perfeccione la titularidad de la propiedad de las viviendas, incluyéndolas en la eventual ley que regularice el borde costero.

El Concejal señor René Vidal sugirió dejar la norma sobre el derecho preferente lo más flexible posible y que sea la familia del último concesionario la que decida en último término sobre el nuevo titular, excluyendo a un tercero.

IV.- DISCUSIÓN Y VOTACIÓN PARTICULAR

Al retomar el análisis del articulado del proyecto el señor Nicolás Muñoz señaló que el Ministerio de Defensa tiene una opinión favorable a la regularización de los palafitos y, en ese sentido, comparte la propuesta de establecer un régimen de excepción por tiempo limitado (dos años para acogerse a él, según el artículo 1° transitorio de la iniciativa), pero sin que se altere mayormente el régimen general de concesiones marítimas (otorgando gratuidad a los residentes, por ejemplo). Tampoco es partidario, aunque este proyecto no sería el medio idóneo para ello, de "privatizar" el borde costero entregando títulos de dominio a los ocupantes de los palafitos, como se estaría proponiendo hacer en un futuro próximo.

El diputado señor Pilowsky dio a conocer una propuesta transversal que consiste, básicamente, en introducir modificaciones en el texto original del mensaje, con el propósito de permitir no sólo la regularización de los palafitos destinados a vivienda o usos compatibles, sino también la de los emprendimientos instalados en ellos conforme al régimen general de la Ley de Concesiones Marítimas. En el caso de los primeros, las concesiones tendrían una duración de 30 años, sin perjuicio del derecho preferente del titular para renovarla y del de sus herederos para adjudicarse una nueva, y no pagarían rentas ni tarifas por el periodo de ocupación irregular, como tampoco durante su vigencia. En el caso de los segundos, sólo estarían exentos del pago de las rentas por el periodo anterior a la regularización.

El señor Nicolás Muñoz señaló que el Ministerio de Defensa está satisfecho con el texto que se ha concordado e informó que el Ministro señor Burgos comunicó tal circunstancia a la Ministra Secretaria General de la Presidencia, manifestando su conformidad con la gratuidad de las concesiones que se plantea, para que en conjunto con la DIPRES se elabore la indicación correspondiente.

En consideración a lo anterior, por asentimiento unánime de sus miembros presentes, la Comisión acordó dejar sin efecto la votación particular del articulado efectuada con anterioridad, y reiniciar la misma tomando como base el texto del mensaje del Ejecutivo, dando a éste el tratamiento que se describe a continuación.

El proyecto de ley en análisis consta de cinco artículos permanentes y cuatro transitorios, que fueron objeto del siguiente tratamiento por parte de la Comisión:

Artículo 1°

"Artículo 1°.- Las ocupaciones irregulares del borde costero de la Provincia de Chiloé consistentes en construcciones denominadas palafitos, podrán ser regularizadas mediante el otorgamiento de concesiones marítimas de conformidad con lo dispuesto por el Decreto con Fuerza de Ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley de Concesiones Marítimas y su reglamento; o la normativa que los reemplace. Para efectos de su tramitación, las solicitudes serán consideradas concesiones marítimas menores.

Para acogerse a los beneficios establecidos en la presente ley, el solicitante deberá acreditar, por cualquier medio legal, excluyendo la prueba testimonial, que ocupa el sector, por sí o por otra persona en su nombre, en la actualidad y desde antes del 31 de diciembre de 2012.

No será útil para tal efecto la ocupación amparada en cualquier contrato celebrado con un tercero que no importe el ánimo de enajenar o en el que se ha acordado conceder el uso y goce del inmueble o permitir dicha ocupación a título de mera tenencia, como sucede en el arrendamiento o comodato de la edificación.

Las solicitudes de concesiones que tengan por objeto regularizar la ocupación irregular de palafitos en los términos de la presente ley se otorgarán por el plazo de veinte años y podrán ser renovadas y modificadas de conformidad con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley de Concesiones Marítimas y su reglamento, o la normativa que los

reemplace. Estas solicitudes preferirán a toda otra solicitud de concesión marítima que se presente sobre el mismo sector.

Los diputados señores Espinoza, Jarpa y Pilowsky, y las diputadas señorita Cariola y señoras Álvarez y Nogueira, formularon indicación para reemplazar, en el inciso segundo, la frase "31 de diciembre de 2012" por "**31 de marzo de 2014**", y para *suprimir* el inciso cuarto, cuyo contenido se traspasa -con modificaciones- al nuevo artículo 2°.

Su objeto es permitir la regularización de todos los palafitos existentes, pese a los cambios que hayan podido experimentar en su posesión, estructura física o destinación de uso después del catastro efectuado a fines del año 2012, además de separar la norma relativa a la duración de las concesiones marítimas que tengan por objeto dicha regularización.

Puesto en votación el artículo 1°, con la indicación precedente, fue aprobado por unanimidad, con el voto favorable de las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y de los diputados señores Espinoza, don Fidel; Farcas, don Daniel; García, don René; Jarpa, don Carlos Abel; Pilowsky, don Jaime; Tuma, don Joaquín, y Urrutia, don Osvaldo.

Artículo 2°, nuevo

Los diputados señores Espinoza, Jarpa y Pilowsky, y las diputadas señorita Cariola y señoras Álvarez y Nogueira, formulan indicación para intercalar el siguiente artículo 2°, pasando el 2° original a ser artículo 3°:

"**Artículo 2°.- Las solicitudes de concesiones que tengan por objeto regularizar la ocupación irregular de palafitos en los términos de la presente ley se sujetarán a las siguientes reglas:**

a. Las solicitudes presentadas por personas naturales cuyo objeto sea vivienda y usos compatibles con ella, según lo definido en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tendrán una duración de 30 años y se regirán por lo dispuesto en la presente ley y, en subsidio, por lo establecido en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.

b. Toda otra solicitud se regirá por lo dispuesto en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento, con las excepciones establecidas en los artículos 3°, 5°, 7° y 9° de la presente ley.

Estas solicitudes preferirán a toda otra solicitud de concesión marítima que se presente sobre el mismo sector y podrán ser renovadas y

modificadas en conformidad con lo dispuesto en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento, o la normativa que los reemplace.".

Su objeto es extender a treinta años la duración de las concesiones marítimas que amparen palafitos destinados a la habitación y al funcionamiento de pequeños comercios familiares, sometiendo las demás concesiones a las reglas generales sobre la materia, pero haciendo aplicables a éstas la exención del pago de rentas o tarifas por el periodo de ocupación irregular (artículo 3°), la caducidad de la concesión por cambio de objeto (artículo 5°), la atribución a los concesionarios de la calidad de propietarios para ciertos efectos (artículo 7°) y el procedimiento de regularización de las edificaciones previsto en la ley en proyecto (artículo 9°).

La diputada señora Álvarez, pese a haber suscrito la indicación, se manifestó disconforme con el plazo de 30 años contemplado en ella, pues las concesiones marítimas son un sustituto de los títulos de dominio a que aspiraban los habitantes de los palafitos.

Los representantes del Ministerio de Defensa hicieron notar que, en el proyecto original, el plazo de duración de las concesiones era de 20 años; el mismo que se suele otorgar en el caso de los puertos conforme al régimen general, por lo que extenderlo a 30 es bastante razonable, considerando los demás beneficios de que gozarán quienes se acojan al régimen especial del proyecto en trámite y, particularmente, la gratuidad de las concesiones reguladas en ella.

Puesta en votación la indicación, fue aprobada por 9 votos a favor y 2 votos en contra. Votaron por la afirmativa las diputadas señorita Cariola, doña Karol, y señora Nogueira, doña Claudia; y los diputados señores Browne, don Pedro; Farcas, don Daniel; García, don René; Jarpa, don Carlos Abel; Pilowsky, don Jaime; Tuma, don Joaquín, y Urrutia, don Osvaldo. Votaron por la negativa la diputada señora Álvarez, doña Jenny, y el diputado señor Espinoza, don Fidel.

Artículo 2°, que pasa a ser artículo 3°

"Artículo 2°.- Las concesiones marítimas que se otorguen en conformidad con lo dispuesto en la presente ley, no pagarán las rentas y/o tarifas correspondientes al periodo de ocupación irregular.".

Los diputados señores Espinoza, Jarpa y Pilowsky, y las diputadas señorita Cariola y señoras Álvarez y Nogueira, formulan indicación al artículo 2° original del proyecto, para agregar, a continuación de la palabra "irregular", la frase "**señalado en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento**".

Puesto en votación el artículo 2°, con la indicación precedente, fue aprobado por asentimiento unánime, pasando a ser artículo 3°. Votaron por la afirmativa las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y los diputados señores Espinoza, don Fidel; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

Artículo 4°, nuevo

El Ejecutivo formuló una indicación para *agregar* el siguiente artículo:

"**Artículo 4°.- Las concesiones otorgadas de conformidad al literal a. del artículo 2° de la presente ley, estarán exentas del pago de las rentas y tarifas establecidas en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.**".

El informe financiero de la Dirección de Presupuestos, de fecha 13 de mayo de 2015, dispone que la indicación no irrogará un mayor gasto fiscal.

Puesta en votación la indicación precedente fue aprobada por unanimidad con el voto favorable de los diputados (as) señorita Cariola; señora Carvajal; señor Espinoza, don Fidel; señora Fernández; señores García, Jarpa, Norambuena y Tuma.

Artículo 3°, que pasa a ser artículo 5°

"Artículo 3°.- El uso del sector para un objeto distinto del otorgado, será causal de caducidad de la concesión, sin perjuicio de las demás causales establecidas en el Decreto con Fuerza de Ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley de Concesiones Marítimas y su reglamento, o la normativa que los reemplace.".

Los diputados señores Espinoza, Jarpa y Pilowsky, y las diputadas señorita Cariola y señoras Álvarez y Nogueira, formularon una indicación al artículo 3° original del proyecto, para *reemplazar* en él la frase "el Decreto con Fuerza de Ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda," por el artículo gramatical "**la**", y para *suprimir* la frase ", o la normativa que los reemplace".

Su objeto es simplificar las referencias contenidas en el texto de la iniciativa a la Ley de Concesiones Marítimas.

Puesto en votación el artículo en comento, con la indicación, fue aprobado por asentimiento unánime, pasando a ser artículo 5°. Votaron por la afirmativa las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y los diputados señores Espinoza, don Fidel; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

Artículo 6°, nuevo

Los diputados señores Espinoza, Jarpa y Pilowsky, y las diputadas señorita Cariola y señoras Álvarez y Nogueira, formularon una indicación para incorporar el siguiente artículo:

"**Artículo 6°.- En el caso de término de la concesión por muerte del concesionario, existirá un derecho preferente respecto del sector concesionado para el legitimario que designe de consuno la comunidad hereditaria acreditada mediante resolución administrativa o sentencia judicial de posesión efectiva, según corresponda.**

La referida designación deberá realizarse por escritura pública o instrumento privado autorizado ante notario, en el que los integrantes de la comunidad hereditaria, en forma colectiva o individual, designen a un legitimario para el ejercicio del derecho antes señalado.

Para ejercer este derecho preferente, el interesado deberá presentar la solicitud de concesión dentro del plazo de un año contado desde la muerte del concesionario, acompañando el o los documentos de designación y la resolución administrativa o sentencia judicial de posesión efectiva.".

Su objeto es que la sucesión del concesionario fallecido pueda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento sobre Concesiones Marítimas (solicitar la concesión por el plazo que restaba al causante), gozar de preferencia para solicitar una nueva concesión al expirar la misma por muerte de su titular, debiendo ejercerse este derecho a través de un asignatario forzoso designado por la comunidad.

La indicación fue aprobada por asentimiento unánime, con el voto conforme de las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y de los diputados señores Espinoza, don Fidel; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

Artículo 4°, que pasa a ser artículos 7°, 8° y 9°

“Artículo 4°.- Los titulares de las concesiones marítimas otorgadas en virtud de esta ley serán considerados propietarios para efectos de autorizaciones y permisos que establezcan las leyes, así como para acceder a todos los beneficios habitacionales, saneamiento sanitario, subsidios de agua potable, electricidad y otros, cumpliendo los requisitos correspondientes. Sin embargo, no serán considerados propietarios para efectos de postular al subsidio habitacional para la compra de una vivienda.

Los titulares de las concesiones otorgadas en virtud de la presente ley podrán, en el plazo de un año contado desde la notificación del decreto supremo de concesión marítima, regularizar las edificaciones construidas antes del 31 de diciembre de 2012, en conformidad a los siguientes requisitos y procedimiento especial:

Para efectos de este procedimiento especial, se entiende por regularización el acto administrativo del Director de Obras Municipales por el cual se otorga simultáneamente el permiso de edificación y la recepción final de la edificación.

Podrá solicitarse la regularización de las edificaciones construidas antes del 31 de diciembre de 2012, cuyo destino sea asimilable a los usos de suelo residencial o de equipamiento menor o básico. Respecto a las microempresas con actividad industrial, igualmente podrán regularizarse las edificaciones, en la medida que correspondan a una actividad inofensiva, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el Decreto Supremo N° 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en cuyo caso podrá asimilarse al uso de suelo equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirá molestias al vecindario.

Los interesados deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud acompañada de los siguientes documentos:

Plano de ubicación a escala 1:500.

Planos de arquitectura elaborados por un arquitecto a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta.

Especificaciones técnicas en las que se certifique, por dicho profesional, que se cumplen las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el Decreto Supremo N° 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, referentes a condiciones de habitabilidad, las generales de seguridad y las de seguridad contra incendio, así como las normas técnicas sobre instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

En todo caso, el Director de Obras Municipales podrá autorizar la regularización de la edificación sin hacerle aplicables las normas de habitabilidad, generales de seguridad y/o de seguridad contra incendio, en consideración al impacto que podría tener el cumplimiento de dichas normas en el valor patrimonial cultural de este tipo de construcciones, siempre que se acompañe un estudio fundado, firmado por el arquitecto, que justifique la necesidad de la excepción y que señale las condiciones contempladas para resguardar la seguridad de los ocupantes del inmueble.

Las direcciones de obras municipales, con el solo mérito de los antecedentes presentados, y acreditado el pago de los derechos municipales, procederán, dentro del plazo de ciento ochenta días a contar del ingreso de la solicitud, a la que deberán acompañarse la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, a otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización.

Los derechos municipales que menciona el punto anterior, serán aquellos a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en un porcentaje del cincuenta por ciento.

En lo referido a la aplicación de este procedimiento de regularización, los funcionarios municipales quedarán exentos de lo dispuesto en el artículo 22 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre responsabilidad de los funcionarios.”.

Los diputados señores Espinoza, Jarpa y Pilowsky, y las diputadas señorita Cariola y señoras Álvarez y Nogueira, formularon una indicación para reemplazar el artículo en comento por los siguientes:

"**Artículo 7°.- Los titulares de las concesiones marítimas otorgadas en virtud de esta ley serán considerados propietarios para efectos de autorizaciones y permisos que establezcan las leyes, así como para acceder a todos los beneficios habitacionales, saneamiento sanitario, subsidios de**

agua potable, electricidad y otros, cumpliendo los requisitos correspondientes.

Con todo, tendrán la obligación de permitir el acceso a otros palafitos o hacia el borde costero a través de la concesión.

Artículo 8°.- Los titulares de concesiones otorgadas en virtud de la presente ley no serán considerados propietarios para efectos de postular al subsidio habitacional para la compra de una vivienda.

No obstante, el titular de una concesión otorgada en virtud de la presente ley, una vez nominado como beneficiario de un subsidio habitacional para la compra de una vivienda, deberá optar entre mantener su derecho de concesión o aceptar dicho subsidio. En este último caso, al momento de la entrega de dicha vivienda se extinguirá su concesión de pleno derecho, sin perjuicio de poder solicitar una nueva concesión bajo las reglas generales contenidas en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.

Artículo 9°.- Los titulares de las concesiones otorgadas en virtud de la presente ley podrán, en el plazo de un año contado desde la notificación del decreto supremo de concesión marítima, regularizar las edificaciones construidas antes del 31 de marzo de 2014, en conformidad con los siguientes requisitos y procedimiento especial establecidos en esta ley.

Para efectos de este procedimiento especial, se entiende por regularización el acto administrativo del Director de Obras Municipales por el cual se otorga simultáneamente el permiso de edificación y la recepción final de obra.

Podrá solicitarse la regularización de las edificaciones construidas antes del 31 de marzo de 2014, cuyo destino sea asimilable a los usos de suelo residencial o de equipamiento básico.

Los interesados deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a. Plano de ubicación a escala 1:500.
b. Planos de arquitectura elaborados por un arquitecto a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta.
c. Especificaciones técnicas en las que se certifique, por dicho profesional, que se cumplen las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referentes a condiciones de habitabilidad, estabilidad y seguridad, así como las normas técnicas sobre instalaciones

interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

En todo caso, el Director de Obras Municipales podrá autorizar la regularización de la edificación sin hacerle aplicables las normas señaladas en el párrafo precedente, en consideración al impacto que podría tener el cumplimiento de dichas normas en el valor patrimonial cultural de este tipo de construcciones, siempre que se acompañe un estudio fundado, firmado por el arquitecto, que justifique la necesidad de la excepción y que señale las condiciones contempladas para resguardar la seguridad de los ocupantes del inmueble.

Las direcciones de obras municipales, con el solo mérito de los antecedentes presentados, y acreditado el pago de los derechos municipales, procederán, dentro del plazo de ciento ochenta días a contar del ingreso de la solicitud, a la que deberán acompañarse la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, a otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización.

Los derechos municipales que menciona el punto anterior serán aquellos a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en un porcentaje del cincuenta por ciento.

En lo referido a la aplicación de este procedimiento de regularización, los funcionarios municipales quedarán exentos de lo dispuesto en el artículo 22 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre responsabilidad de los funcionarios.

Con todo, en el caso de edificaciones que alberguen equipamiento, pertenecientes a las concesiones otorgadas en conformidad al artículo 2°, letra b, deberán cumplir con las normas que establezcan el Código Sanitario y sus reglamentos.".

De este modo, la primera parte del inciso primero del artículo 4° pasa a ser artículo 7°, al que se agrega un inciso segundo que establece una servidumbre de paso en favor de los ocupantes de palafitos que no tengan acceso directo a la calle. La oración final del citado inciso primero pasa, con las adecuaciones del caso, a ser artículo 8°, al cual se agrega un inciso segundo que tiene por objeto evitar que el titular de una concesión marítima acogida a los beneficios de la ley en proyecto pueda postular a un subsidio habitacional para adquirir otra vivienda, convirtiéndose así en dueño de dos inmuebles con ayuda estatal. Los restantes incisos del primitivo artículo 4° pasan a ser artículo 9°, con algunas enmiendas formales y las siguientes modificaciones de fondo:

1. La actualización de la fecha, acorde con la establecida en el artículo 1°, que hace elegibles los palafitos para ser regularizados en conformidad a la ley en trámite.

2. La exclusión, del régimen especial de concesiones marítimas contemplado en esta ley, de las microempresas instaladas en los palafitos cuyos dueños no habitan en éstos, las cuales se regirán por lo dispuesto en el artículo 2°, letra b.

3. La inclusión de requisitos de estabilidad y seguridad más rigurosos que las condiciones generales de seguridad y seguridad contra incendios, para la regularización de las edificaciones de que trata el proyecto.

4. La sujeción a las normas del Código Sanitario, cuando corresponda, de los palafitos que alberguen los distintos tipos de equipamiento a que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En relación con el artículo 8°, se debatió la conveniencia de establecer un derecho preferente -para obtener una nueva concesión- en beneficio del jefe de familia que viviere allegado en un palafito amparado por una concesión cuyo titular la perdiere por haber adquirido otra vivienda con subsidio estatal, desechándose en definitiva tal posibilidad teniendo en cuenta que lo más probable es que sean justamente los allegados quienes postulen al subsidio habitacional y, en todo caso, que al concesionario le asiste la facultad de transferir su derecho a quien elija, con permiso de la autoridad marítima, conforme a las reglas generales.

Puesto en votación separadamente el artículo 7° propuesto, fue aprobado por unanimidad, con el voto favorable de las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y de los diputados señores Espinoza, don Fidel; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

Los artículos 8° y 9° fueron aprobados por 7 votos a favor y una abstención. Votaron por la afirmativa las diputadas señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y los diputados señores Espinoza, don Fidel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín. Se abstuvo la señorita Cariola, doña Karol.

Artículo 5°, que pasa a ser artículo 10

"Artículo 5°.- La ejecución de cualquier obra de edificación en la construcción regularizada, requerirá el correspondiente permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del concesionario, según las reglas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. En tal caso, se deberá resguardar que dichas obras no atenten contra la adecuada mantención y el valor arquitectónico de las edificaciones, para cuyo efecto, el concesionario deberá cumplir con los parámetros que al efecto haya dictado el Ministerio de

Vivienda y Urbanismo mediante decreto supremo suscrito además, por el Ministro del Interior y Seguridad Pública, en lo relativo a todo aquello que tenga por objeto asegurar la mantención de estas edificaciones y su valor patrimonial y cultural. Lo anterior es sin perjuicio del cumplimiento de los procedimientos especiales que contemple la normativa, en el evento que la edificación sea declarada en alguna categoría de protección oficial.

Atendida la obligación del concesionario de cumplir los parámetros que al efecto establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por la presente ley se faculta al Director de Obras Municipales para verificar el cumplimiento de los mismos, como requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso.”.

Sobre el alcance de la norma que establece, como requisito, que el decreto supremo que fije los parámetros que han de observarse para resguardar el valor arquitectónico de las edificaciones ha de ser firmado también por el ministro del Interior y Seguridad Pública, el señor Mirosevic, de la subsecretaría para las Fuerzas Armadas, explicó que ello obedece a la participación que le cabe a la SUBDERE (dependiente de Interior) en la asignación de determinados subsidios.

Por efecto de la aprobación de los nuevos artículos incorporados al texto de la iniciativa, el precepto en comento pasa a ser artículo 10, siendo aprobado con modificaciones formales, por asentimiento unánime. Votaron a favor las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y los diputados señores Espinoza, don Fidel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

Disposiciones transitorias

Artículo 1°

“Artículo 1°.- Para acceder a los beneficios establecidos en la presente ley los interesados deberán presentar la solicitud de concesión marítima en los términos exigidos por el Reglamento sobre Concesiones Marítimas, contenido en el Decreto Supremo N° 2, de 2005, del Ministerio de Defensa Nacional o la normativa que lo reemplace, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley.”.

Artículo 2°

“Artículo 2°.- Los beneficios que dispone esta ley se aplicarán respecto de las solicitudes cuyo trámite se encontrare pendiente al momento de su publicación, siempre que reúnan los requisitos establecidos en este cuerpo legal.”.

Artículo 3°

“Artículo 3°.- Los titulares de concesiones marítimas en la Provincia de Chiloé que cumplan los requisitos de esta ley podrán acogerse a sus beneficios, en lo sucesivo. Para tal efecto, deberán solicitar, en el plazo de dos años contados desde la publicación de esta ley, la modificación de la concesión vigente de conformidad con el Decreto con Fuerza de Ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley sobre Concesiones Marítimas, y su reglamento.”.

Artículo 4°

“Artículo 4°.- Las solicitudes que no cumplan los requisitos establecidos en la presente ley podrán tramitarse de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Decreto con Fuerza de Ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley sobre Concesiones Marítimas y su reglamento, o la normativa que los reemplace.”.

Los diputados señores Espinoza, Jarpa y Pilowsky, y las diputadas señorita Cariola y señoras Álvarez y Nogueira, formularon una indicación para sustituir, en los artículos 3° y 4° transitorios, la frase "el Decreto con Fuerza de Ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda," por el artículo gramatical "**la**", a fin de simplificar la referencia a la Ley de Concesiones Marítimas contenida en ellos.

Puestos en votación conjuntamente los artículos 1°, 2°, 3° y 4° transitorios, con la indicación precedente, fueron aprobados unánimemente, con el voto conforme de las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Álvarez, doña Jenny, y Nogueira, doña Claudia; y de los diputados señores Espinoza, don Fidel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

Se han introducido al proyecto modificaciones formales que se recogen en el texto propuesto a continuación.

V. TEXTO APROBADO O RECHAZADO POR LA COMISIÓN

En virtud de lo antes expuesto y de los antecedentes que dará a conocer oportunamente el señor diputado informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda la aprobación del siguiente:

PROYECTO DE LEY

"Artículo 1°.- Las ocupaciones irregulares del borde costero de la Provincia de Chiloé consistentes en construcciones denominadas palafitos, podrán ser regularizadas mediante el otorgamiento de concesiones marítimas de conformidad con lo dispuesto en el decreto con fuerza de ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento; o la normativa que los reemplace. Para efectos de su tramitación, las solicitudes serán consideradas concesiones marítimas menores.

Para acogerse a los beneficios establecidos en la presente ley, el solicitante deberá acreditar, por cualquier medio legal, excluyendo la prueba testimonial, que ocupa el sector, por sí o por otra persona en su nombre, en la actualidad y desde antes del 31 de marzo de 2014.

No será útil para tal efecto la ocupación amparada en cualquier contrato celebrado con un tercero que no importe el ánimo de enajenar o en el que se ha acordado conceder el uso y goce del inmueble o permitir dicha ocupación a título de mera tenencia, como sucede en el arrendamiento o comodato de la edificación.

Artículo 2°.- Las solicitudes de concesiones que tengan por objeto regularizar la ocupación irregular de palafitos en los términos de la presente ley se sujetarán a las siguientes reglas:

a. Las solicitudes presentadas por personas naturales cuyo objeto sea vivienda y usos compatibles con ella, según lo definido en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tendrán una duración de 30 años y se regirán por lo dispuesto en la presente ley y, en subsidio, por lo establecido en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.

b. Toda otra solicitud se regirá por lo dispuesto en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento, con las excepciones establecidas en los artículos 3°, 5°, 7° y 9° de la presente ley.

Estas solicitudes preferirán a toda otra solicitud de concesión marítima que se presente sobre el mismo sector y podrán ser renovadas y modificadas en conformidad con lo dispuesto en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento, o la normativa que los reemplace.

Artículo 3°.-Las concesiones marítimas que se otorguen en conformidad con lo dispuesto en la presente ley, no pagarán las rentas y, o tarifas correspondientes al periodo de ocupación irregular señalado en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.

Artículo 4°.- Las concesiones otorgadas de conformidad al literal a. del artículo 2° de la presente ley, estarán exentas del pago de las rentas y tarifas establecidas en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.

Artículo 5°.- El uso del sector para un objeto distinto del otorgado, será causal de caducidad de la concesión, sin perjuicio de las demás causales establecidas en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.

Artículo 6°.- En el caso de término de la concesión por muerte del concesionario, existirá un derecho preferente respecto del sector concesionado para el legitimario que designe de consuno la comunidad hereditaria acreditada mediante resolución administrativa o sentencia judicial de posesión efectiva, según corresponda.

La referida designación deberá realizarse por escritura pública o instrumento privado autorizado ante notario, en el que los integrantes de la comunidad hereditaria, en forma colectiva o individual, designen a un legitimario para el ejercicio del derecho antes señalado.

Para ejercer este derecho preferente, el interesado deberá presentar la solicitud de concesión dentro del plazo de un año contado desde la muerte del concesionario, acompañando el o los documentos de designación y la resolución administrativa o sentencia judicial de posesión efectiva.

Artículo 7°.- Los titulares de las concesiones marítimas otorgadas en virtud de esta ley serán considerados propietarios para efectos de autorizaciones y permisos que establezcan las leyes, así como para acceder a todos los beneficios habitacionales, saneamiento sanitario, subsidios de agua potable, electricidad y otros, cumpliendo los requisitos correspondientes.

Con todo, tendrán la obligación de permitir el acceso a otros palafitos o hacia el borde costero a través de la concesión.

Artículo 8°.- Los titulares de concesiones otorgadas en virtud de la presente ley no serán considerados propietarios para efectos de postular al subsidio habitacional para la compra de una vivienda.

No obstante, el titular de una concesión otorgada en virtud de la presente ley, una vez nominado como beneficiario de un subsidio habitacional para la compra de una vivienda, deberá optar entre mantener su derecho de concesión o aceptar dicho subsidio. En este último caso, al momento de la entrega de dicha vivienda se extinguirá su concesión de pleno derecho, sin perjuicio de poder solicitar una nueva concesión bajo las reglas generales contenidas en la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento.

Artículo 9°.- Los titulares de las concesiones otorgadas en virtud de la presente ley podrán, en el plazo de un año contado desde la notificación del decreto supremo de concesión marítima, regularizar las edificaciones construidas antes del 31 de marzo de 2014, en conformidad con los siguientes requisitos y procedimiento especial establecidos en esta ley.

Para efectos de este procedimiento especial, se entiende por regularización el acto administrativo del Director de Obras Municipales por el cual se otorga simultáneamente el permiso de edificación y la recepción final de obra.

Podrá solicitarse la regularización de las edificaciones construidas antes del 31 de marzo de 2014, cuyo destino sea asimilable a los usos de suelo residencial o de equipamiento básico.

Los interesados deberán presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud acompañada de los siguientes documentos:

a. Plano de ubicación a escala 1:500.

b. Planos de arquitectura elaborados por un arquitecto a escala 1:50, salvo que el Director de Obras Municipales autorice una escala distinta.

c. Especificaciones técnicas en las que se certifique, por dicho profesional, que se cumplen las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referentes a condiciones de habitabilidad, estabilidad y seguridad, así como las normas técnicas sobre instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

En todo caso, el Director de Obras Municipales podrá autorizar la regularización de la edificación sin hacerle aplicables las normas señaladas en el párrafo precedente, en consideración al impacto que podría tener el cumplimiento de dichas normas en el valor patrimonial cultural de este tipo de construcciones, siempre que se acompañe un estudio fundado, firmado por el arquitecto, que

justifique la necesidad de la excepción y que señale las condiciones contempladas para resguardar la seguridad de los ocupantes del inmueble.

Las direcciones de obras municipales, con el solo mérito de los antecedentes presentados, y acreditado el pago de los derechos municipales, procederán, dentro del plazo de ciento ochenta días a contar del ingreso de la solicitud, a la que deberán acompañarse la totalidad de los antecedentes exigidos por esta ley, a otorgar, si procediere, el correspondiente certificado de regularización.

Los derechos municipales que menciona el punto anterior serán aquellos a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en un porcentaje del cincuenta por ciento.

En lo referido a la aplicación de este procedimiento de regularización, los funcionarios municipales quedarán exentos de lo dispuesto en el artículo 22 del decreto con fuerza de ley Nº 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre responsabilidad de los funcionarios.

Con todo, en el caso de edificaciones que alberguen equipamiento, pertenecientes a las concesiones otorgadas en conformidad al artículo 2°, letra b, deberán cumplir con las normas que establezcan el Código Sanitario y sus reglamentos.

Artículo 10.- La ejecución de cualquier obra de edificación en la construcción regularizada, requerirá el correspondiente permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del concesionario, según las reglas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. En tal caso, se deberá resguardar que dichas obras no atenten contra la adecuada mantención y el valor arquitectónico de las edificaciones, para cuyo efecto, el concesionario deberá cumplir con los parámetros que haya dictado el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante decreto supremo suscrito además, por el Ministro del Interior y Seguridad Pública, en lo relativo a todo aquello que tenga por objeto asegurar la mantención de estas edificaciones y su valor patrimonial y cultural. Lo anterior es sin perjuicio del cumplimiento de los procedimientos especiales que contemple la normativa, en el evento que la edificación sea declarada en alguna categoría de protección oficial.

Atendida la obligación del concesionario de cumplir los parámetros que al efecto establezca el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por la presente ley se faculta al Director de Obras Municipales para verificar el cumplimiento de los mismos, como requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso.

Disposiciones transitorias

Artículo 1°.- Para acceder a los beneficios establecidos en la presente ley los interesados deberán presentar la solicitud de concesión marítima en los términos exigidos por el Reglamento sobre Concesiones Marítimas, contenido en el decreto supremo N° 2, de 2005, del Ministerio de Defensa Nacional o la normativa que lo reemplace, dentro del plazo de dos años contado desde la publicación de esta ley.

Artículo 2°.- Los beneficios que dispone esta ley se aplicarán respecto de las solicitudes cuyo trámite se encontrare pendiente al momento de su publicación, siempre que reúnan los requisitos establecidos en este cuerpo legal.

Artículo 3°.- Los titulares de concesiones marítimas en la Provincia de Chiloé que cumplan los requisitos de esta ley podrán acogerse a sus beneficios, en lo sucesivo. Para tal efecto, deberán solicitar, en el plazo de dos años contados desde la publicación de esta ley, la modificación de la concesión vigente de conformidad con el decreto con fuerza de ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley sobre Concesiones Marítimas, y su Reglamento.

Artículo 4°.- Las solicitudes que no cumplan los requisitos establecidos en la presente ley podrán tramitarse de acuerdo a las disposiciones contenidas en el decreto con fuerza de ley N° 340, de 1960, del Ministerio de Hacienda, Ley sobre Concesiones Marítimas y su Reglamento, o la normativa que los reemplace.”.

Tratado y acordado en sesiones de fechas 20 y 27 de noviembre de 2013; 18 de diciembre de 2013; 8 de enero de 2014, con la asistencia de las diputadas señoras Cristina Girardi, Claudia Nogueira (Presidenta) y Denise Pascal, y de los diputados señores Pedro Browne, René Manuel García, Romilio Gutiérrez, Patricio Hales, Carlos Abel Jarpa, Juan Carlos Latorre e Iván Norambuena.

También asistieron la diputada señora Marta Isasi y los diputados señores Gabriel Ascencio, Carlos Montes y Alejandro Santana.

En sesiones de fechas 2, 9, y 16 de abril; 7, 19, y 23 de mayo; 4 y 11 de junio, de 2014; 6 y 13 de mayo, y 10 de junio, de 2015, con la asistencia de las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Carvajal, doña Loreto; Fernández, doña Maya; Nogueira, doña Claudia; y los diputados señores Browne, don Pedro; Espinoza, don Fidel (Presidente); Farcas, don Daniel; García, don René Manuel (Presidente Accidental); Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto (Presidente); Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime; Tuma, don Joaquín, y Urrutia, don Osvaldo. Concurren, además, la diputada señora Jenny Álvarez y los diputados señores Claudio Arriagada y Alejandro Santana.

SALA DE LA COMISIÓN, a 12 de junio de 2015.

JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión

ÍNDICE

	Páginas
1. Constancias reglamentarias previas	2
2. Antecedentes	3
3. Discusión general	7
4. Discusión particular	13
5. Texto aprobado por la Comisión	26
6. Tratado y acordado	31

Documentos adjuntos

Antecedentes aportados a la discusión del proyecto por la BCN de fechas 27 de noviembre de 2013 y 3 de junio de 2014.