

**ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)**  
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA  
REPORTE N° 06 / OCTUBRE- NOVIEMBRE 2020

Este reporte contiene información actualizada de los cambios normativos relacionados al ámbito urbanístico de nivel nacional (leyes, reglamentos, circulares) y local (principales instrumentos de planificación), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que digan relación con la actividad de la construcción, inmobiliaria y urbanística.

**CONTENIDOS**

Capítulo 1. Normativa Nacional

Capitulo 2. Modificaciones OGUC Y LGUC e iniciativas en trámite.

Capítulo 2. Normativa Local.

Anexo N°1. Abreviaciones habituales

**CAPÍTULO 1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA**

**1.1 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 442 (DDU 442 del 13 de octubre de 2020)**

Resumen

En consideración a los dictámenes N°25.581/2019 y N°25.681/2019 Y N°25.690/2019 de la Contraloría General de la República se modifican, complementan y/o dejan sin efecto las Circulares DDU 407, DDU 409 y DDU 411.

## Contenido

### a) CIRCULAR 407

Esta Circular interpreta el artículo 3.1.3. de la OGUC, en cuanto a los efectos de la fusión de terrenos y otorgamiento de permisos en el predio resultante de la fusión, que supuso un anteproyecto que consideró edificaciones con recepción definitiva o con permisos de edificación vigentes.

En Dictamen N° 25.690 del 27.09.19, Dictamen emitido por una presentación de la Corporación Defendamos la Ciudad, la CGR se pronuncia indicando que debe tenerse presente que ambas peticiones corresponden -conforme a la normativa- a actuaciones diferentes, con diversas exigencias y finalidades, en término de que cada una debe ser objeto de un pronunciamiento particular. En tales condiciones, no resulta procedente lo prescrito en la DDU 407, en orden a que tratándose de una tramitación conjunta una vez que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa de urbanismo y construcciones para aprobar la fusión y otorgar el nuevo permiso "se deberá dejar constancia en la resolución de aprobación de la fusión que no existen observaciones pendientes sobre la solicitud de permiso de edificación y que, por tanto, el otorgamiento del mismo se efectuará, sin más trámite una vez perfeccionada la fusión en el Conservador de Bienes Raíces, previo pago de los derechos municipales que correspondan".

Agrega el Contralor que tampoco resulta admisible, por las mismas razones, que en dicha DDU se considere en su N° 5, que "en el evento que no fuere posible otorgar el nuevo permiso en la misma fecha que la del archivo del plano de fusión -por diferencias entre la fecha en que se efectúa esa gestión y la fecha en que el titular puede retirar los antecedentes desde el Conservador de Bienes Raíces y presentarlos ante la Dirección de Obras Municipales- excepcionalmente podrá establecerse en la resolución de otorgamiento del permiso que éste tendrá efecto retroactivo, a partir de la fecha del mencionado archivo"

En virtud de lo señalado en el Dictamen señalado, se modifica la DDU 407, en los siguientes términos:

1. Se reemplaza el párrafo sexto del número 5. por el siguiente:

"Con todo, debe tenerse presente que ambas peticiones corresponden, conforme a la normativa vigente, a actuaciones diferentes, con diversas exigencias y finalidades, en términos de que cada una debe ser objeto de un pronunciamiento particular. "

2. Asimismo. se reemplaza el párrafo octavo del número 5. por el siguiente:

"Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse presente que la posibilidad de dar efecto retroactivo a un acto administrativo es una cuestión que debe examinarse en cada caso conforme a sus particularidades, atendido su carácter excepcional, y que las circunstancias que afecten a una construcción en el lapso que medie entre el perfeccionamiento de la fusión y el otorgamiento del nuevo permiso, deben evaluarse en los respectivos procedimientos de fiscalización por la autoridad encargada y conforme a su mérito."

b) CIRCULAR DDU 409

Sobre factibilidad de acceder por pasaje a equipamiento cedido en virtud del artículo 70 de la LGUC.

En atención a lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 25.581 del 26.09.19, se deja sin efecto la Circular DDU 409.

En efecto del dictamen aludido precedentemente, se infiere que el numeral 1 del artículo 2.3.3. de la OGUC, contiene una prohibición expresa de carácter general -en materia de accesos- respecto de los pasajes, estableciéndose una única excepción a ello, tratándose del destino vivienda.

Por tanto, los terrenos de equipamiento municipal que derivan de las obligaciones establecidas en el artículo 70° de la LGUC, y tratados en el Circular Ord. N° 0424 del 26.06.09., DDUESPECIFICA N° 17/2009, no les libera de la aplicación del mencionado numeral 1 del artículo 2.3.3. de la OGUC.

c) CIRCULAR DDU 411

Sobre la obligación de actualización periódica de los Instrumentos de Planificación Territorial establecido en el artículo 28 sexies de la LGUC por la Ley N°21.078.

En atención a lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 25.681 del 27.09.19, se deja sin efecto el número 3 de la Circular Ord. N° 0300 del 16.08.18. DDU 411.

En el referido dictamen, se indica que lo dispuesto en el artículo 28 sexies de la Ley N°21.078 -que encomienda reglamentar en la OGUC, la actualización de los instrumentos de planificación territorial en un plazo no mayor a diez años-, se encuentra vigente, y que la circunstancia de que el reglamento respectivo no esté dictado, no impide el cumplimiento de dicha obligación, pues la LGUC, prevé un procedimiento aplicable a las modificaciones que es compatible con las actualizaciones de los IPT que mandata la Ley 21.078, forma en la que se procederá en tanto la OGUC no reglamente la disposición en comento.

## **1.2 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 443 (DDU 443 del 21 de octubre de 2020)**

### Resumen

Esta Circular DDU se refiere a la exigencia de informe de pertinencia del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) y de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA), como requisito previo para el otorgamiento de permisos de construcción y/o urbanización.

## Contenido

Esta Circular DDU aclara que no hay impedimento jurídico para que las municipalidades puedan otorgar los correspondientes permisos antes que la autorización ambiental dicte la resolución que califica ambientalmente el proyecto o actividad en que inciden. Agrega que este criterio ha sido asentado por el Dictamen N° 31.251 del 11.06.2010 de Contraloría General de la República. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad de los desarrolladores de los proyectos del cumplimiento de las demás normas reglamentarias provenientes de otras leyes aplicables a sus proyectos.

### a) Normativa ambiental:

Lo señalado encuentra sustento en el artículo 8° de la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, el que establece que los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 de la misma ley, sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo con lo establecido en dicha ley. De igual forma, el artículo 64 del DS N°40/2013, reglamento de la Ley 19.300, establece en forma expresa que, si la resolución es desfavorable, no se podrá ejecutar o modificar el proyecto o actividad.

Los proyectos que por sus características deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con la Ley N°19.300, no pueden ser ejecutados o modificados antes de que se termine el proceso de evaluación pertinente. Por lo tanto, es necesario distinguir entre los requisitos para el otorgamiento del permiso de construcción correspondiente, y la posterior recepción definitiva, atendiendo su relación con dicho proceso de evaluación ambiental.

Sobre esta materia, el Dictamen NO 40.638 de 1997, estableció que el acto de otorgar un permiso de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales, atendida su naturaleza, no puede ser considerado como ejecución material o realización del proyecto pertinente.

Finalmente, respecto de la recepción definitiva de obras, el artículo 25 bis de la Ley N°19.300, dispone que: "Las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si 105 proyectos o actividades a los que refiere el artículo 10 no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable".

### b) Normativa en la LGUC y OGUC

La normativa expuesta es concordante y consistente con lo dispuesto en el artículo 1.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que establece que "Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes." (El destacado es nuestro).

c) Conclusiones

1. - La Circular concluye que el permiso de edificación puede ser otorgado a proyectos antes de obtenerse la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) respectiva, ya que, atendida su naturaleza, el permiso de construcción no puede considerarse como ejecución de obra. Ello "sin desmedro de que antes de la ejecución material del proyecto se deba cumplir con todas las obligaciones que le imponen el ordenamiento jurídico vigente incluidas aquellas reguladas por señalada ley 19300 y sus reglamentos", (Dictamen N°40.638/1997, recogido en la Circular Ord. N°515, del 21.11.2005, DDU 156).

2.- Al momento de otorgar una recepción definitiva, la DOM debe requerir la correspondiente RCA favorable del proyecto en cuestión, cuando corresponda. (Dictámenes N°57269/2013 y N°65.848/2012).

3.- No corresponde que el Director de Obras Municipales exija solicitudes de pertinencia ante el Servicio de Evaluación Ambiental, así como tampoco la respectiva RCA, como requisitos para solicitar u obtener alguno de los permisos y/o autorizaciones establecidos en la LGUC y su Ordenanza, pues la competencia que la ley le otorga al Director para requerirlas no opera en esta instancia procedimental de la obra, sino al tiempo de su recepción.

### 1.3 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 444 (DDU 444 del 28 de octubre de 2020)

#### Resumen

Esta Circular DDU instruye sobre la postergación de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el artículo 117 de la LGUC, en relación con lo señalado en el artículo 3° de la Ley 21.202 del Ministerio del Medio Ambiente, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.

#### Contenido

En primer lugar, cabe señalar que la Ley 21.202 señala: "Artículo 10. - *Objeto. La presente ley tiene por objeto proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, de oficio o a petición del municipio respectivo, entendiéndose por tales todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano*".

Por su parte, el artículo 3° de de la Ley de Humedales señala que desde la presentación de la petición de reconocimiento de la calidad de humedal urbano y hasta el pronunciamiento del Ministerio del Medio Ambiente, **la municipalidad respectiva podrá postergar la entrega de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones en los terrenos en que se encuentren emplazados.**

Dicha postergación se realizará utilizando, en lo que corresponda, el procedimiento establecido en el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. (subrayado es nuestro)

En este sentido, la Circular DDU 444 explicita que a las SEREMI MINVU les corresponderá emitir un informe previo y favorable, respecto de la postergación de la entrega de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, que una municipalidad proyecte realizar, en el contexto de una solicitud de reconocimiento de la calidad de humedal urbano ante el Ministerio del Medio Ambiente, de acuerdo a lo señalado en el inciso primero del artículo 3° de la Ley 21.202.

1.- lineamientos y criterios de evaluación para la elaboración del informe previo y favorable de la SEREMI de Vivienda:

a) Se entenderá que existe una solicitud de reconocimiento de humedal urbano cuando la SEREMI de Medio Ambiente (SEREMI MMA), acoja a trámite dicha solicitud, presentada por la municipalidad.

b) A la SEREMI MINVU le corresponderá evaluar si el o los sectores de la comuna, afectos a la postergación de permiso de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, se enmarcan en la solicitud de reconocimiento del correspondiente humedal urbano.

c) La postergación podrá requerirse en el plazo que media entre la fecha en que la mencionada solicitud fuere acogida a trámite, y la del pronunciamiento del Ministerio del Medio Ambiente con el que resuelve la solicitud de reconocimiento de la calidad de humedal urbano.

d) La SEREMI MINVU emitirá su informe en un plazo ajustado a las reglas generales establecidas en la Ley 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, conforme a lo previsto en su artículo 24.

e) La SEREMI MINVU podrá informar desfavorablemente la solicitud de postergación de permiso, si ésta no se enmarca en una presentación de petición de reconocimiento de un humedal urbano, que dispone para estos efectos la Ley 21.202.

2.- Directrices para la postergación de permisos y su prórroga:

a) Los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de edificaciones podrán postergarse hasta por un plazo de tres meses, el que podrá ser prorrogado, solo considerando el tiempo remanente circunscrito al plazo de seis meses con que cuenta el Ministerio de Medio Ambiente para pronunciarse respecto la solicitud de reconocimiento del humedal urbano.

b) Conforme a lo señalado en el inciso final del artículo 1.4.11. de la OGUC, las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117 de la LGUC, no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia.

c) La vigencia de la postergación y su eventual prórroga comenzará a regir a partir de la publicación de la resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Para que la postergación de

permisos se haga efectiva, deberá ser informada previa y favorablemente por la respectiva SEREMI de Vivienda y Urbanismo, siendo este un requisito obligatorio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 117 de la LGUC.

#### **1.4 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 445 (DDU 445 del 28 de octubre de 2020)**

##### Resumen

Esta Circular DDU aclara y unifica criterios respecto de la facultad de suspender y prorrogar plazos en procedimientos llevados ante las Direcciones de Obras Municipales durante el periodo de emergencia sanitaria por COVID-19.

##### Contenido

Se dicta esta Circular DDU 445 con el fin de unificar y complementar los criterios impartidos mediante, el Oficio Ordinario N° 160 de fecha 20 de marzo de 2020 y las Circulares DDU 429 y DDU 436, referidos a la suspensión y prórroga de plazos en los procedimientos llevados ante las Direcciones de Obras Municipales, en el contexto de la alerta sanitaria provocada por la propagación del virus COVID-19.

##### a) DDU 429

En lo relativo a las prórrogas, precisó que los plazos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en su Ordenanza General, que deben ser cumplidos por las Direcciones de Obras, podrán ser prorrogados por el Director de Obras Municipales, mediante un acto administrativo fundado, cuando las necesidades del servicio así lo requieran y con el fin de cautelar la continuidad de la función pública.

En lo relativo a las suspensiones de plazo, la Circular indicó que, a contar de la publicación del Decreto N° 4 publicado el 8 de febrero de 2020, modificado por los Decretos 6, 10 Y 28 todos del Ministerio de Salud, los plazos señalados en el punto 3. letra b) de la citada circular, se encontrarán suspendidos, a partir de la fecha de la publicación del Decreto que declara la Alerta Sanitaria para todo el territorio nacional.

##### b) DDU 436

Aclaró el criterio señalado en los numerales precedentes, precisando que la facultad para prorrogar los plazos que deban ser cumplidos por las Direcciones de Obras Municipales, le corresponderá a su Director, en la calidad de jefe de aquella unidad municipal, mediante acto administrativo fundado.

En lo relativo a las suspensiones de plazo, se aclaró también, que éstas rigen a partir de la publicación del Decreto N° 4 de 2020 del Ministerio de Salud, que declaró la alerta sanitaria en todo el territorio de la República, siendo improcedente que el Director de Obras Municipales o el Alcalde, en su calidad de máxima autoridad comunal y jefe superior del servicio, la deje sin efecto, por un acto administrativo, mientras esté vigente la situación de emergencia sanitaria derivada de la pandemia.

En esta Circular DDU 445 se aclaran y complementan las siguientes materias:

1.- Prórrogas: Respecto de estas, y en relación a los plazos que deben cumplir las Direcciones de Obras Municipales, será necesario un acto administrativo fundado que las habilite, teniendo en especial consideración la necesidad de resguardar la salud de los servidores públicos y de la población.

2.-Suspensiones de plazos: Las suspensiones de los plazos establecidos en los artículos 1.4.9.(Plazo para subsanar observaciones) 1.4.11 (Vigencia del Anteproyecto) 1.4.17 (Vigencia del Permiso de Edificación) y otros de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y otros plazos de la Ley General de Urbanismo, que sean aplicables a los particulares o requirentes ante las Direcciones de Obras Municipales, estos se encuentran suspendidos, como se indicó, desde la publicación del Decreto N° 4 de 2020 del Ministerio de Salud, siendo innecesaria la dictación de un acto administrativo que la habilite, toda vez que dicha prerrogativa va en beneficio del administrado.

3.- No procede que el Director de Obras Municipales, deje sin efecto en todo o en parte, la suspensión de plazos establecida para los particulares mientras se encuentre vigente la Alerta Sanitaria decretada por el Ministerio de Salud, hasta la dictación de una nueva circular de esta División, que regule la materia.

4.- En los casos de suspensión de plazos en el período de subsanación de observaciones del artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y una vez subsanadas éstas, el Director de Obras Municipales deberá pronunciarse conforme los plazos establecidos por Ley, resguardando el principio de celeridad y principio conclusivo, consagrados en el artículo 7° y 8° de la Ley 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

5.- El Director de Obras Municipales, deberá efectuar un uso racional de dichas prerrogativas, aplicando el sentido común y procurando no causar distinción de ninguna especie respecto de cualquier persona o entidad que efectúe tramitaciones ante sus unidades, a fin de no incurrir en una discriminación arbitraria que atente contra la igualdad de trato ante los requirentes.

## **1.5 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 446 (DDU 446 del 29 de octubre de 2020)**

### Resumen

Esta circular de la DDU tiene por objeto modificar la Circular DDU 165 que distribuye los formularios únicos nacionales, en relación a las actuaciones que los interesados realizan ante las Direcciones de Obras Municipales (DOM), en atención a cambios normativos y jurisprudencia administrativa.

Contenido

Al tenor de lo señalado precedentemente, del listado de formularios únicos nacionales se reemplaza el Grupo 2 "FORMULARIOS DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN", por los siguientes:

"GRUPO 2: FORMULARIOS DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN.

A ser aplicados para permisos de: Obra Nueva, Ampliación Mayor a 100 m2, Alteración, Reconstrucción y Reparación"

FORMULARIO		ACTUACION ESPECIFICA	CODIGO
Solicitud:  Aprobación de Anteproyecto de Obras de Edificación	2-1.1	Obra Nueva	S.A.A ON
	1-1.2	Ampliación Mayor a 100 mts	S.A.A AM
	1-1.3	Alteración	S.A.A. Alt
	1-1.4	Reconstrucción	S.A.A Rec.
Resolución de Aprobación de Anteproyecto de Obras de Edificación	2-2.1.	Obra Nueva	R.A.A. ON
	2- 2.2.	Ampliación Mayor a 100 mtd	R.A.A. AM
	2-2.3.	Alteración	R.A.A. Alt
	2-2.4	Reconstrucción	R.A.A. Rec
Solicitud de Permiso de Edificación	2-3.1.	Obra Nueva	S.P.ON.
	2-3.2.	Ampliación Mayor a 100 mts.	S.P.AM.
	2-3.3.	Alteración	S.P. Alt.
	2-3-4	Reconstrucción	S.P. Rec.
	2-3.5.	Reparación	S.P. Rep.
Permisos de Edificación	2-4.1.	Obra Nueva	P. ON
	2-4.2.	Ampliación Mayor a 100 mts.	P. AM
	2-4.3	Alteración	P. Alt
	2-4.4	Reconstrucción	P. Rec.

	2-4.5.	Reparación	P. Rep.
Solicitud de modificación de Proyecto de Edificación	2-5.1.	Obra Nueva	S.M.P. ON.
	2-5.2.	Ampliación Mayor a 100 mts.	S.M.P. AM.
	2-5.3.	Alteración	S.M.P. Alt.
	2-5.4.	Reconstrucción	S.M.P. Rec.
	2-5.5.	Reparación	S.M.P. Rep.
Resolución: Aprueba Modificación de Proyecto de Edificación	2-6.1.	Obra Nueva	R.M.P. ON.
	2-6.2.	Ampliación Mayor a 100 mts.	R.M.P. AM.
	2-6.3.	Alteración	R.M.P. Alt.
	2-6.4.	Reconstrucción	R.M.P. Rec.
	2-6.5.	Reparación	R.M.P. Rep.
Solicitud de Recepción definitiva de Obras de Edificación	2-7.1.	Obra Nueva	
	2-7.2.	Ampliación Mayor a 100 mts.	S.R.D. ON.
	2-7.3.	Alteración.	S.R.D. Alt.
	2-7.4.	Reconstrucción.	S.R.D. Rec.
	2-7.5.	Reparación.	S.R.D. Rep.
Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación	2-8.1.	Obra Nueva.	C.R.D. ON.
	2-8.2.	Ampliación Mayor a 100 mts.	C.R.D. AM.
	2-8.3.	Alteración.	C.R.D. Alt.
	2-8.4.	Reconstrucción.	C.R.D. Rec.
	2-8.5.	Reparación.	C.R.D. Rep.

La aplicación de estos formularios -tanto para ingreso de solicitudes como para la emisión de permisos, resoluciones o certificados por parte de las DOM-, será exigible a contar del 16 de noviembre del presente año.

## 1.6 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 447 (DDU 447 del 13 de noviembre de 2020)

### Resumen

Esta Circular DDU tiene por objeto impartir instrucciones para la tramitación de permisos ante las DOM, conforme a las Nuevas exigencias de la Ley N°20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público.

### Contenido

Esta Circular aborda en términos generales las exigencias que derivan de la Ley N°20.958 (en adelante también "Ley de Aportes"), relacionadas con las mitigaciones directas y los aportes al

#### a) Fechas de entrada en vigencia:

De acuerdo con el artículo primero transitorio de la Ley N° 20.958, las fechas a partir de las cuales se hacen exigibles las mitigaciones viales y los aportes al espacio público, son las siguientes:

a) Cesiones o Aportes al espacio público 18 de noviembre de 2020

b) Mitigaciones viales (o mitigaciones directas) 18 de noviembre de 2021

Atendiendo lo dispuesto en el artículo 1.1.3. de la OGUC que establece que las solicitudes de aprobaciones o permisos ante las DOM serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso, todas las solicitudes que se presenten a partir de esa fecha, o con posterioridad a la misma, deberán cumplir con las mitigaciones y las cesiones o aportes, según corresponda.

#### b) Anteproyectos anteriores a la entrada en vigencia de la ley de Aportes

A las solicitudes de permiso de proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación, que se presenten a partir de la fecha señalada en la letra a), sustentadas en un anteproyecto aprobado y vigente, no les serán exigibles el cumplimiento de las exigencias de cesiones o aportes que deriven de la Ley N°20.958, en consideración a que la norma de cesión es norma urbanística, susceptible de ser resguardada por un anteproyecto. (Subrayado en nuestro)

En cambio, dado que las Mitigaciones Viales o Mitigaciones Directas (IMIV), no son norma urbanística, un anteproyecto aprobado antes del 18 de noviembre de 2021 no libera al proyecto del cumplimiento de esas exigencias, si la solicitud de permiso es posterior a la fecha en que comienzan a ser exigibles las nuevas obligaciones.

c) Nuevas obligaciones que impone la Ley de Aportes.

La Ley N° 20.958 dispuso dos obligaciones distintas, con diferentes fuentes legales, y que tienen procedimientos y métodos de cálculo específicos para cada uno. Nos referimos a:

- Las Mitigaciones Directas, que deben cumplir tanto los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión como los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación. Su fuente legal específica se encuentra en el Capítulo II del Título V (artículos 170 al 174) de la LGUC.
- Los Aportes al Espacio Público, que deben cumplir solo los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación. Su fuente legal específica se encuentra en el Capítulo III del Título V (artículos 175 al 182) de la LGUC, Capítulo en el que se tratan los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público (artículos 176 al 178 de la LGUC), los que únicamente se vinculan con los Aportes al Espacio Público y no con las Mitigaciones Directas.

Conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 169, estas obligaciones se aplicarán a los proyectos ubicados tanto dentro de los límites urbanos, como a los ubicados fuera de ellos, es decir, tanto en el área urbana como rural.

d) Crecimiento Urbano por extensión

La OGUC lo define como "El proceso que incorpora nuevo suelo urbanizado a consecuencia de un loteo, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en 105 casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. "

De lo anterior se desprende que este tipo de proyectos sólo se refiere a loteos, que pueden ser con o sin construcción simultánea. Los loteos siguen cediendo terrenos según el artículo 70 de la LGUC y 2.2.5. de la OGUC. En atención al artículo 175 de la LGUC, este tipo de proyectos no puede hacer aportes.

Además de la obligación de ceder terrenos, tienen la obligación de urbanizar, según el artículo 134 de la LGUC y numeral 1 del artículo 2.2.4. de la OGUC.

e) Crecimiento urbano por densificación

Definición de la OGUC: "El proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, de sus ocupantes o de su edificación, dentro de 105 límites urbanos o fuera de ellos, en 105 casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. "

Según esta definición, y la fórmula de cálculo de los porcentajes a ceder o aportar contenida en el artículo 2.2.5. Bis de la OGUC, se desprende que este tipo de proyectos son todos aquellos que incrementen la carga de ocupación (dentro o fuera de los límites urbanos), es decir, aquellos que aumenten la cantidad de personas en un mismo predio.

El aumento de la carga de ocupación (en proyectos con crecimiento urbano por densificación) puede darse a través de una Obra Nueva, una Ampliación (sea mayor o menor a 100 m<sup>2</sup>), una Reconstrucción, alguna de las modalidades de Alteración, un Cambio de Destino, modificaciones o ampliaciones del giro de la patente comercial de una propiedad, proyectos de condominios tipo A o B, o la mezcla de ambos.

f) Tipos de Aportes

De la Ley de Aportes, así como específicamente de la definición que se incorpora en el artículo 1.1.2. de la OGUC, a través del D5 14 de 2017, se indica que existen dos tipos de Aportes al Espacio Público, uno en dinero, y otro que se puede materializar a través de estudios, proyectos, medidas u obras.

1. Aportes en dinero

Los aportes en dinero corresponden al monto que debe pagarse a las municipalidades para reemplazar las cesiones que exige el artículo 70 de la LGUC, equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder.

El pago correspondiente debe ser realizado antes de la Recepción Definitiva. Si hay recepciones parciales, el pago debe ser proporcional a la densidad de ocupación de la parte respectiva. Cuando se trate de cambios de destino, o modificaciones o ampliaciones de giro de una patente comercial, que incrementen la carga de ocupación, los aportes deben pagarse antes del otorgamiento de la autorización respectiva.

2. Aportes en Estudios, proyectos, medidas u obras

Los aportes en estudios, proyectos, medidas u obras, deben corresponder al monto equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder.

Si en vez del aporte en dinero el propietario desea ocupar esta modalidad, deberá efectuarse conforme lo establece el artículo 1.1.3. del DS 30 (MTI) de 2017, es decir, deberá solicitarse a través del SEIM, de manera que se tramite en conjunto con el IMIV.

g) Cumplimiento de la obligación a través de cesiones directas

Los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación pueden dar cumplimiento al Artículo 70 de la LGUC de dos formas: "directamente, o a través de un aporte equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva".

Esta DDU 447 establece que, de acuerdo a lo establecido en la Ley, el cumplimiento "directo" de la norma de cesión solo se puede dar de la siguiente manera:

-Terreno afecto a declaratoria de utilidad pública:

Si el terreno está afecto a declaratoria de utilidad pública, el propietario está obligado a ceder en dichos terrenos.

La obligación de ceder en estos casos, no incluye la obligación de urbanizar, salvo que le sea aplicable la normativa asociada al artículo 134 de la LGUC o el artículo 2.2.4. de la OGUe. (ver punto 2.4.4 de esta Circular).

En estos casos, las cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de edificación, y pasarán a ser Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP) las destinadas a vialidad o área verde, salvo que se trate de condominios Tipo B, en cuyo caso se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

-Terreno no afecto a declaratoria publica

Si el terreno no está afecto a declaratoria de utilidad pública, es el propietario quien puede decidir si cede o aporta, pero solo podrá hacerlo en aquellos casos en que la cesión que desee efectuar, tenga por finalidad habilitar o materializar los estudios, proyectos, obras y medidas contemplados en el plan de inversiones comunal o intercomunal.

De igual forma, tal como lo faculta el artículo 179 de la LGUC, el interesado podrá proponer estudios, proyectos, obras y medidas que no estén incluidos en el plan de inversiones. En cualquiera de estos dos casos (incluidos o no incluidos en el plan), la solicitud deberá efectuarse según el artículo 1.1.3. del DS 30 (MTT) de 2017.

h) La obligación de cesión es independiente de la obligación de urbanizar

La obligación de ceder, contenida en los artículos 70 y 135 de la LGUC y en los artículos 2.2.5. y siguientes de la OGUC, es una obligación distinta e independiente a la de urbanizar, cuya fuente normativa se encuentra en el artículo 134 de la LGUC y en el artículo 2.2.4. de la OGUC, entre otros (Ver Circular DDU 371).

Conforme a lo anterior, solo están obligados a urbanizar los proyectos a que se refiere el artículo 2.2.4. de la OGUC en los siguientes casos (de los cuales sólo el número 2 constituye crecimiento urbano por densificación):

1. Loteos.
2. Proyectos acogidos a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.
3. Subdivisiones afectas.

Por lo tanto, los únicos proyectos que conllevan crecimiento urbano por densificación que tienen obligación de urbanizar, son los acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y, dado que ceder y urbanizar corresponden a obligaciones distintas, la superficie a urbanizar es la contenida

en las normas respectivas que generan la obligación de urbanizar, vale decir, "la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento".

En el caso del numeral 2 anterior, debe agregarse como fuente legal aplicable, la Ley N° 20.841, los que deben ceder las calles, avenidas, plazas y espacios públicos considerados en el respectivo plan regulador, los que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135 de la LGUC, quedando los demás que resulten de la aplicación del artículo 70, en caso de haber un saldo, "como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios".

i) Tipos de proyectos que pueden generar aportes

De acuerdo a lo establecido en los artículos 70 y 175 de la LGUC, los únicos proyectos que pueden generar aportes son los que conlleven crecimiento urbano por densificación que son todos aquellos que incrementen la carga de ocupación (dentro o fuera de los límites urbanos), es decir, aquellos que aumenten la cantidad de personas en un mismo predio, conforme se desprende de la fórmula de cálculo contenida en el artículo 2.2.5. Sis34 de la OGUC.

TIPO DE PROYECTO	¿GENERAN CRECIMIENTO URBANO POR DENSIFICACIÓN?	CONSIDERACIONES
Loteos, subdivisiones, modificaciones o rectificaciones de deslindes	NO	Los loteos son crecimiento urbano por extensión. No hay aportes.
Obras nuevas	SI	Se incluyen en este caso, además, las obras nuevas en sitios generados por loteos o condominios tipo B según el Obras nuevas si artículo 2.2.5. Bis A35, y los permisos que se acojan a las autorizaciones especiales contenidas en los artículos 59 bis, 121, 122 Y 124 de la LGUC.
Regularizaciones	SI	Hay dos tipos de regularizaciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>Las regularizaciones que se tramitan como si se tratara de una obra nueva (DDU 182 (punto 4), DDU 304 y DDU-ESPECÍFICA N°</li> </ul>

		38/2007). En este caso se estará obligado a ceder o aportar. <ul style="list-style-type: none"> <li>Las Regularizaciones que se sustentan en leyes especiales, en la, que se otorga simultáneamente el permiso y la recepción definitiva a través de un certificado de regularización. En algunos de estos casos, por las mismas leyes que la, sustentan, quedan excluidos de la obligación de ceder o aportar.</li> </ul>
Ampliaciones	SI	Pueden ser tanto ampliaciones mayores como menores de 100 m <sup>2</sup> o ampliaciones, incluyendo sí aquellas que se efectúen en sitios generados por loteos o condominios tipo B, según el artículo 2.2.5. Bis A.
Reconstrucciones	En algunos casos	Sólo cuando hay aumento de carga de ocupación.
Alteraciones	En algunos casos	
Cambios de destino	En algunos casos	
Modificaciones o ampliaciones del giro de una patente	En algunos casos	Sólo cuando hay aumento de carga de ocupación. Este caso, supone que no hay un permiso asociado ante la DOM, y solo puede advertirse el aumento de carga de ocupación, al momento de tramitar la patente respectiva.
Condominios tipo A o B, o la mezcla de ambos	Si	Los condominios Tipo B tienen un tratamiento distinto a los condominios Tipo A. Ver puntos 2.4.3.1 y 2.4.4 de esta Circular
Reparaciones	NO	No generan aumento de carga de ocupación
Demoliciones	NO	
Proyectos acogidos al .art. 55 de la LGUC	En algunos casos	No generan crecimiento urbano los proyectos a que se refiere el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC, en el entendido que hay un proceso de subdivisión urbanización, ío que implicaría

		crecimiento urbano por extensión. Ver casos en punto 2.4.10.3 de esta circular
--	--	--

j) Tipos de proyectos o actuaciones que quedan excluidos de cesión o aporte

Quedan excluidos de la obligación de ceder o aportar, aun cuando en la práctica conlleven crecimiento urbano por densificación, los proyectos cuyas leyes especiales o normas específicas los eximan de cumplir la norma urbanística de "cesiones" contemplada en el inciso séptimo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. A modo de ejemplo, se mencionan las siguientes situaciones:

- Las Ampliaciones que se tramiten conforme al artículo 166 de la LGUC, reglamentado en el numeral 2-A del artículo 5.1.4. de la OGUC
- Lo mismo aplica para las regularizaciones de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, en atención a que también tienen un régimen especial, contenido en el artículo 166 de la LGUC y 2-B del artículo 5.1.4. de la OGUC.
- Leyes especiales, en tanto dichas leyes no exijan el cumplimiento de la norma urbanística de cesión. Dentro de estas podemos mencionar a modo ejemplar, las regularizaciones de viviendas a que se refiere el artículo 1° Y 2°38 de la Ley 20.898 que Establece un Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción La diferencia de las regularizaciones de viviendas a que se refiere el artículo 3° de la misma ley, de hasta 140 m2 y hasta UF 2.000, que no quedan excluidas de cumplir, entre otras, con la norma urbanística de cesiones, Por lo tanto, este tipo de viviendas debe cumplir con cesiones o aportes, según corresponda, debiendo efectuar los aportes en forma previa al otorgamiento del Certificado de Regularización respectivo).
- Permisos en zonas declaradas afectadas por catástrofe, conforme al artículo 116 bis D) de la LGUC de reconstrucción, ampliación, regularización, vivienda tipo, u otras contempladas en el numeral 6 del artículo 5.1.4. de la OGUC, en tanto queden exentos de cumplir la norma de cesiones.

k) Cómo se calcula el porcentaje de cesión o el aporte.

La base para el cálculo del porcentaje a ceder o aportar, es explicitar cuántas personas adicionales agrega la edificación proyectada en el predio. Para ello se requiere que las solicitudes de permisos y autorizaciones indiquen la carga de ocupación total de la actuación (la que, en todos los casos, debe efectuarse aplicando la tabla contenida en el artículo 4.2.4. de la OGUC.), vale decir, de todo el proyecto si es obra nueva, de solamente la ampliación (sin incluir lo preexistente) y de los incrementos que puedan generarse.

Con la carga de ocupación podrá luego calcularse la Densidad de Ocupación, y una vez obtenida esta densidad, se podrá aplicar la tabla del artículo 2.2.5. Bis para determinar el porcentaje de cesión. Obtenido el porcentaje de cesión, se puede definir el monto equivalente al avalúo fiscal vigente del mencionado porcentaje, o la superficie del terreno a ceder, aplicando la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Carga de ocupación del proyecto} * 10.000}{\text{Superficie del terreno}}$$

La superficie del terreno para la aplicación de este cálculo, es una superficie que denominaremos "superficie bruta", por cuanto debe agregársele a la superficie misma del predio, la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT), en una franja de un ancho máximo de 30 m.

El porcentaje de cesión o aporte se calcula con la aplicación de la Tabla contenida en el nuevo artículo 2.2.5. Bis, en su inciso primero:

PROYECTOS	PORCENTAJE DE CESIÓN
Con densidad de ocupación de hasta 8.000 personas por hectárea.	$\% = \frac{\text{Densidad de ocupación} * 11}{2000}$
Con densidad de ocupación sobre 8.000 personas por hectárea.	44%

De lo anterior se desprende que solo los proyectos con densidades de ocupación de hasta 8.000 pers/Há deben aplicar la fórmula, y que los proyectos que tengan más de 8.000 pers/Há, les corresponderá un porcentaje de 44%.

Esto último es concordante con lo dispuesto en el artículo 70 de la LGUC que establece ese porcentaje máximo, el que, según el artículo 2.2.5. Bis C, se puede alcanzar en una sola actuación, o

acumulativamente si hay ampliaciones u otras actuaciones que incrementen la cantidad de personas en el mismo predio.

Para efectos del cálculo acumulativo, se hará necesario contar con el historial de las cesiones o aportes realizadas sobre el "mismo terreno", ya que una vez enterado el 44% en forma acumulativa, no procede exigir más cesiones o aportes.<sup>49</sup> De igual modo, si el terreno es alterado producto de algunas de las acciones mencionadas en el inciso final del artículo 2.2.5. Bis C, no procederá imputar los aportes o cesiones efectuados con ocasión de las edificaciones existentes, toda vez que el cálculo acumulativo supone que se trata del mismo terreno, tal como lo determina la frase final, del Inciso primero del artículo 2.2.5. Bis C.

Obtenido el porcentaje de cesión, según la fórmula contenida en el artículo 2.2.5. Bis, se puede determinar el monto del aporte, el que resulta de aplicar ese porcentaje al avalúo fiscal del terreno, vigente al momento de la solicitud de permiso.

El valor del avalúo a considerar es solo del terreno o los terrenos involucrados, razón por la cual el certificado que debe adjuntar el propietario debe ser detallado.

En caso de proyectos que se basan en anteproyectos condicionados a efectuar algunas de las actuaciones mencionadas en el inciso segundo del artículo 3.1.3. de la OGUC, el avalúo fiscal del terreno debe corresponder al avalúo del nuevo terreno (un único rol), pudiendo adjuntar el certificado correspondiente hasta antes de otorgar el permiso respectivo.

l) Aumento del avalúo fiscal por incremento del coeficiente de constructibilidad, derivado de la aplicación de un beneficio normativo.

Por otra parte, si el proyecto obtuvo un beneficio normativo que incremente el "coeficiente de constructibilidad", el valor del avalúo debe incrementarse en la misma proporción del beneficio obtenido, conforme al artículo 182 de la LGUCY (Ver ejemplo en punto 2.4.12.1 de esta Circular).

Los tipos de incrementos que se pueden dar en el coeficiente de constructibilidad son diversos, dentro de los cuales se pueden mencionar los siguientes:

- a) Fusión de terrenos según el artículo 63 de la LGUC;
- b) Conjunto Armónico según los artículos 107, 108 Y 109 de la LGUC;
- c) Título 6 del Capítulo 6 OGUC, sobre proyectos de Viviendas Integradas;
- d) Conjuntos acogidos al artículo 6.1.8. de la OGUC, el que otorga beneficio ilimitado por constructibilidad;
- e) Incentivos de un IPT según los artículos 184 de la LGUC y 2.1.10. bis de la OGUC. El aumento de constructibilidad de hasta un 20% que se alude en el artículo 1.4.7. de la OGUC -relacionado con el

resguardo de los elementos sustantivos del anteproyecto para efectos de entender que el proyecto se ajusta al anteproyecto, dentro de los márgenes del IPT-, no puede entenderse como un beneficio urbanístico al que se refiere el artículo 182 de la LGUC y, por lo tanto, no puede incrementarse el valor del avalúo fiscal por dicho concepto.

l) A quién corresponde efectuar y revisar los cálculos

a) Cálculo de la carga de ocupación

La carga de ocupación se debe entender como parte de los "antecedentes declarados" por el arquitecto, considerando que, según el artículo 4.2.4. de la OGUC, la carga de ocupación se determina sobre la base de la "superficie edificada" o la "superficie útil". Por lo tanto, no corresponderá su verificación por parte de las DOM.

b) Cálculo de la densidad de ocupación

La densidad de ocupación, tal como se dijo en los puntos 2.4.8.1 y 2.4.8.3 del punto 2.4.8 de esta Circular, no es norma urbanística y es una densidad que solo tiene un propósito instrumental para el cálculo del porcentaje de cesión o aporte.

Por lo tanto, también se debe entender como parte de los "antecedentes declarados" por el arquitecto, y en tal sentido, tampoco corresponderá la revisión del cálculo por parte de las DOM.

c) Cálculo del porcentaje de cesión

Si bien podría sostenerse en primera instancia que, por aplicación del artículo 1.2.4, de la OGUC ya mencionado, a la DOM no le corresponde revisar los cálculos respectivos de la cesión del terreno, por cuanto se trata de un "porcentaje", existen otras consideraciones que alteran dicha conclusión: i) que las cesiones corresponden a una de las normas urbanísticas cuyo cumplimiento es requisito para que el Director de Obras Municipales conceda el permiso, ii) que el cumplimiento de esta norma urbanística no puede efectuarse cotejando un dato aportado por el arquitecto con un guarismo contemplado en un IPT, por cuanto esta norma está contenida en el artículo 116 de la LGUC y en la OGUC.

Teniendo presente estas consideraciones, esta División estima que a la DOM le corresponderá verificar el cumplimiento de esta norma urbanística, efectuando su propio cálculo, sobre la base de la carga de ocupación informada por el arquitecto y aplicando la fórmula contemplada en el artículo 2.2.5. Bis.

d) Cálculo del monto de los aportes

Teniendo presente que el cálculo del aporte se efectúa sobre la base del porcentaje de cesión, sumado al hecho que en este caso el resultado final es un valor que incorpora el avalúo fiscal vigente a la fecha de la solicitud del permiso respectivo, también esta División estima que a la DOM le corresponderá efectuar el cálculo respectivo.

Lo expresado en este punto, es sin perjuicio de lo señalado en las Circulares DDU 273, DDU 278 y DDU 284, de esta División, respecto de las responsabilidades de los profesionales competentes, de los revisores independientes y de las acciones que el Director de Obras debe emprender, si detecta el incumplimiento de otras normas legales o reglamentarias que no correspondan a normas urbanísticas.

m) Situaciones especiales

Condominios

Tal como se ha indicado en puntos anteriores, los proyectos acogidos a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad inmobiliaria, o la que la reemplace, deben entenderse como crecimiento urbano por densificación. Conforme a lo anterior:

a) Los condominios Tipo A y Tipo B con terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública deben ceder y urbanizar dichos terrenos. (aspectos tratados en los puntos 2.4.3.1, 2.4.4 Y 2.4.5 de esta Circular)

b) Los condominios Tipo A, cuando no tienen terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, deberán ceder o aportar según las reglas explicadas en los puntos 2.4.1, 2.4.2 Y 2.4.3 de esta Circular.

c) Los condominios Tipo B que no tienen terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, ceden conforme a la Ley N° 20.841, es decir, como parte de los bienes de dominio común, al interior del condominio. Por lo tanto, no se les puede exigir aportes, salvo los proyectos de ampliaciones futuras del condominio en sitios resultantes.

d) Condominios que se ejecutan en un lote resultante de un loteo. Se pueden presentar dos situaciones:

- Condominios que se construyen en un lote resultante de un loteo, como parte del loteo con construcción simultánea. En este caso, no corresponde aporte, ya que el condominio cederá terrenos como parte del conjunto que se construye, en conformidad al artículo 2.2.5. de la OGUC.

- Condominios que se construyen en un lote resultante de un loteo, después de que dicho loteo fue recibido, y en el cual no se declaró en la solicitud de permiso que se iba a acoger uno de sus lotes a copropiedad. En este caso aplica lo que establece el artículo 2.2.5. Bis A, inciso segundo, que señala que se considerarán como crecimiento urbano por densificación, en tanto incrementen la intensidad de ocupación del suelo, en cuyo caso, deben ceder o aportar.

e) ¿Qué superficie de terreno se debe utilizar para calcular la densidad de ocupación de una ampliación de una unidad en una copropiedad? Para estos efectos, deberá considerarse la superficie bruta del terreno completo de la copropiedad, más la superficie del espacio público adyacente a dicho terreno.

f) En cualquiera de los casos, se debe diferenciar el momento en que se declara que se va a acoger a copropiedad, según la Circular Ord. N°305 de fecha 22.08.2018, DDU 412.

n) Los apartes no constituyen derechos municipales

Los aportes en dinero provenientes de la Ley N° 20.958 no constituyen derechos municipales, por lo tanto, no pueden tener el mismo tratamiento, sea en su recaudación, como para el destino que deben darse.

En tal sentido, dado que la ley no estableció excepciones, no corresponde, entre otros, hacer exenciones de pago, otorgar facilidades de pago en cuotas, hacer descuentos por unidades repetidas o por el hecho de contar con revisor independiente.

Debe recordarse el Principio de Universalidad contenido en el artículo 168, que establece que "todos los proyectos inmobiliarios públicos y privados deberán mitigar y/o aportar según corresponda", conforme al cual no correspondería hacer excepciones a instituciones o personas.

## **1.7 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 443 (DDU 448 del 13 de noviembre de 2020)**

### Resumen

Esta Circular DDU tiene por objeto instruir sobre el marco legal y reglamentario de los Planes de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) de nivel comunal e intercomunal, en conformidad a los artículos 176°, 177° Y 178° de la LGUC y el Decreto Supremo N° 14 de fecha 22.02.2018 que modifica la OGUC, introduciendo los artículos 2.8.1. y 2.8.2., que reglamentan los singularizados PIIMEP.

### Contenido

#### 1. PIIMEP DE NIVEL COMUNAL

En conformidad a lo establecido en el artículo 176 de la LGUC y el artículo 2.8.1. de la OGUC, corresponde que cada municipio elabore su PIIMEP de nivel comunal, el que contendrá una cartera de proyectos, obras y medidas incluidas en los instrumentos de planificación territorial existentes o asociadas a éstos.

Cada PIIMEP debe contemplar una cartera priorizada de proyectos, obras y medidas, orientadas a mejorar las condiciones de conectividad, accesibilidad, operación y movilidad, así como la calidad de los espacios públicos y la integración social y sustentabilidad urbana. Estas obras se refieren a inversión en:

- Movilidad: Aceras y circulaciones peatonales, pasos para peatones, calzadas, ciclovías, paraderos de buses, estacionamientos de bicicletas, entre otros.

- Espacio Público: Áreas verdes, luminarias y alumbrado público, soterramiento de redes, prevención y mitigación de riesgos de desastres, señalética, áreas de juegos infantiles, baños públicos, mobiliario urbano (bancos, escaños), basureros o contenedores de basura, quioscos, pérgolas, entre otros.

El PIIMEP debe contemplar un Plano, que grafique con precisión la ubicación, los tramos de los proyectos, obras y medidas que hayan sido incorporados en la Cartera.

Proceso de aprobación de un PIIMEP de nivel comunal: El PIIMEP es aprobado por el Concejo Municipal y promulgado mediante decreto alcaldicio, publicado en el Diario Oficial. Deberá actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, y cada vez que se apruebe un nuevo Instrumento de Planificación Comunal, según lo previsto en el artículo 178° de la LGUC.

## 2. PIIMEP DE NIVEL INTERCOMUNAL

En aquellos territorios regulados por la planificación de nivel intercomunal (Plan Regulador Metropolitano o Plan Regulador Intercomunal), la Seremi de Vivienda y Urbanismo, y la SEREMITT que corresponda, elaborarán un proyecto de plan, con consulta a las municipalidades respectivas, en conformidad al artículo 177° de la LGUC, el que contendrá una cartera priorizada de proyectos, obras y medidas, incluidas en los instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal existentes o asociadas a éstos.

Estas obras están orientadas a mejorar las condiciones de conectividad, accesibilidad, operación y movilidad, así como la calidad de los espacios públicos, la integración social y sustentabilidad urbana. Estas obras se refieren a inversión en:

- Movilidad: Aceras y circulaciones peatonales, pasos para peatones, calzadas, ciclovías, paraderos de buses, estacionamientos de bicicletas, entre otros.
- Espacio Público: Áreas verdes, luminarias y alumbrado público, soterramiento de redes, prevención y mitigación de riesgos de desastres, señalética, áreas de juegos infantiles, baños públicos, mobiliario urbano (bancos, escaños), basureros o contenedores de basura, quioscos, pérgolas, entre otros.
- Plano, que grafique con precisión la ubicación, los tramos de los proyectos, obras y medidas que hayan sido incorporados en la Cartera.

Proceso de aprobación de un PIIMEP de nivel intercomunal: Este será sometido por el Intendente respectivo a la aprobación de los Alcaldes de las comunas incluidas en el área que abarque. Obtenida la conformidad de la mayoría absoluta de aquellos, el plan será presentado para aprobación del Consejo Regional, promulgado por resolución del Intendente y deberá publicarse en el Diario Oficial.

Deberá actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, y cada vez que se apruebe un nuevo Instrumento de Planificación Comunal, según lo previsto en el artículo 178° de la LGUC.

### 3. USO Y ADMINISTRACIÓN DE LOS FONDOS RECAUDADOS CON OCASIÓN DE LOS APORTES OBTENIDOS.

Las municipalidades del país deberán tener activa una cuenta especial y separada del resto del presupuesto municipal, para recaudar los fondos aportados por los proyectos que, en cumplimiento de la exigencia legal, decidan aportar en dinero y no en cesión de terrenos. Estos fondos corresponden a todos los aportes percibidos, incluidos aquellos aportes recaudados en territorios en que exista Planificación de Nivel Intercomunal, y que posea su PIIMEP.

Anualmente, cada municipalidad, en sus rendiciones de cuentas anuales, debe dar cuenta de todos los aportes recaudados, debiendo publicarse tales rendiciones conforme dispone el artículo 7°, contenido en el artículo primero, de la Ley N° 20.285, sobre Acceso a la Información Pública.

En el caso de no existir un Plan Comunal o Intercomunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, se podrá destinar hasta un tercio de los aportes recaudados a la elaboración del citado Plan.

En cuanto a los aportes percibidos, al menos el 70% deberá ser invertido en movilidad, en conformidad a lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 180° de la LGUC.

En las comunas en que exista un Plan Intercomunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, al menos el 40% de los aportes recaudados anualmente deberá destinarse a la ejecución de obras incluidas en dicho PIIMEP de nivel Intercomunal.

Para estos efectos, la municipalidad deberá ejecutar esas obras directamente, o transferir los recursos a alguna de las entidades competentes para ejecutarlas mediante un convenio mandato. En este último caso, la entidad receptora sólo podrá emplear los recursos con los fines señalados en el mencionado artículo 180.

Los aportes recaudados, en conformidad al artículo 180 de la LGUC, estarán destinados única y exclusivamente a:

a) Ejecución de obras identificadas en los Planes Comunales e Intercomunales de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, incluida la construcción de las nuevas áreas verdes o espacios públicos allí indicados.

b) Pago de expropiaciones que sean necesarias para la materialización de dichas obras.

c) Actualización de los Planes de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, desarrollo de los instrumentos de planificación que sean necesarios para su ejecución, y elaboración de los proyectos de las obras.

d) Gastos de administración e inspección, incluidos aquellos en personal, hasta por el 10% de los fondos recaudados.

Finalmente, la Circular DDU 448, establece criterios metodológicos para la elaboración de un PIIMEP.

## **1.8 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 449 (DDU 449 del 23 de noviembre de 2020)**

### Resumen

En consideración a que la Ley N° 21.284 estableció un plazo diferido para hacer exigibles las obligaciones derivadas de la Ley de Aportes en materia de Mitigaciones Directas (IMIV), se hizo necesario modificar el OS 14 (V. Y U.) de 2017, especificando qué disposiciones entraron en vigencia el 18 de noviembre de 2020 (las relacionadas con los aportes) y cuáles entran en vigencia el 18 de noviembre de 2021 (las vinculadas a las mitigaciones directas).

### Contenido

Dentro de los efectos producidos por este cambio una de ellas corresponde a la modalidad de aportes, relativa a los "Aportes en Estudios, proyectos, medidas u obras", modalidad admitida por el artículo 179 de la LGUC, la que solo puede tramitarse a través del Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM), regulado por el DS 30 (MTT) de 2020, sistema que, conforme a los cambios introducidos por la Ley N° 21.284, que posterga por un año las obligaciones sobre Mitigaciones Directas, no estará oficialmente disponible sino hasta el 18 de noviembre de 2021.

Conforme a lo anterior, los proyectos que generen crecimiento urbano por densificación, que den cumplimiento al artículo 70 a través de aportes, solo podrán hacerlo mediante la primera modalidad, vale decir, como aportes en dinero. Esto es aplicable solo entre el 18 de noviembre de 2020 y el 17 de noviembre de 2021.

## **1.9 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 450 (DDU 450 del 28 de octubre de 2020)**

### Resumen

Esta Circular DDU instruye sobre la aplicación del artículo 2.1.29. de la OGUC, cuando se trata de aerogeneradores y centrales eólicas de generación de energía eléctrica o parques eólicos.

### Contenido

Esta Circular DDU se emite con el objeto de aclarar si a los aerogeneradores, específicamente la torre y las aspas que la conforman, le son aplicables ciertas normas urbanísticas, tales como distanciamientos y rasantes, y si corresponde que se solicite permiso a la DOM para su construcción.

Al respecto se estima que la torre, el rotor con las aspas y buje, que conforman un "aerogenerador", no constituyen edificaciones, sino más bien instalaciones y, por lo tanto, no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Por dicha razón, no le son aplicables a estas "instalaciones", algunas normas urbanísticas que, conforme a lo establecido en la OGUC, solo son aplicables a las edificaciones.

Distinto es el caso de aquellas "edificaciones" que se emplacen en los "parques eólicos", como destinadas a la permanencia de personas o al tránsito o estadía esporádica de personas, como sería el caso de: oficinas, viviendas del cuidador, garitas, porterías, comedores, servicios higiénicos, las que sí requerirán del permiso de edificación respectivo del DOM.

### **1.10 FALLO DE LA CORTE SUPREMA EN RECURSO DE PROTECCIÓN PROYECTO VIVO ÑUÑO A, EN CONTRA DEL SEA POR NO EXIGENCIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA. (19 DE OCTUBRE DE 2020)**

#### Resumen

La Junta de Vecinos La Portada de Ñuño a, interpuso un recurso de protección en contra de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), por la dictación de la Resolución Exenta N° 0576 de 2 de octubre de 2019, que rechazó la apertura de un proceso de participación ciudadana; acto que sería ilegal y arbitrario, y que vulnera las garantías consagradas en los numerales 2, 8 y 14 del artículo 19 de la Constitución Política. La Corte dejar sin efecto la resolución del SEA y ordena la apertura del procedimiento de participación ciudadana.

#### Análisis

La acción constitucional de protección se funda en que con fecha 12 de julio de 2019, la sociedad Inmobiliaria Puente Limitada ingresó al SEA de la Región Metropolitana la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto denominado "Centro Comercial Mall Vivo Santiago Etapa II", el cual consiste en la construcción de un centro comercial de 7 pisos, con locales comerciales, tales como restaurante, gimnasio, oficinas, preuniversitarios, entre otros, además de una torre de departamentos para viviendas y apart hotel de 22 pisos, y 7 pisos de estacionamientos.

La Corte Suprema señala en su fallo que la autoridad ambiental tiene una obligación general de preservar la naturaleza y proteger el medio ambiente, para evitar el daño ambiental. Por su parte, la participación ciudadana es uno de los principios del Derecho Ambiental Chileno, y fue introducido en la calificación ambiental de las Declaraciones de Impacto Ambiental, recién con la entrada en vigor de la Ley N° 20.417 de 26 de enero de 2010, que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental, y la Superintendencia del Medio Ambiente.

El SEA puede decretar la realización de un proceso de participación ciudadana por un plazo de veinte días, en las DIA que se presenten a evaluación. Lo esencial para efectos de determinar qué proyectos pueden ser objeto de participación ciudadana se relaciona con el concepto de "carga ambiental", que en el inciso 6° del artículo 30 bis del artículo 30 bis de la Ley N° 19.300 indica: "Para los efectos de este artículo, se entenderá que provocan cargas ambientales aquellos proyectos que generan beneficios sociales y que ocasionan externalidades ambientales negativas en localidades próximas durante su construcción u operación."

Ello siempre que lo soliciten a lo menos dos organizaciones ciudadanas, o como mínimo diez personas naturales directamente afectadas.

El fallo considera que el proyecto producirá beneficios sociales, elemento descartado por el SEA: generará contratación de mano de obra, un túnel que conectará con el Metro, nuevas unidades habitacionales y una red de colectores de aguas lluvias, entre otros.

Asimismo, señala la sentencia que el proyecto generara externalidades negativas tanto en su fase de construcción como operación.

Se cumplen entonces con los requisitos establecidos en la Ley para la procedencia de participación ciudadana.

Por lo que debe concluirse: que el proyecto no debió quedar excluido del proceso de participación ciudadana contemplado en el artículo 30 bis de la Ley N° 19.300, y que el recurso de protección deberá ser acogido, enmendando desde luego un aspecto que afecta negativamente un procedimiento en desarrollo, el que, de no efectuarse esta corrección, se verá cuestionado en su legalidad posteriormente.

Para la Corte Suprema, la omisión del proceso de participación ciudadana legalmente requerido por la actora deviene, entonces, en ilegal, toda vez que impide el efectivo ejercicio del principio de participación consagrado en el Derecho Ambiental Chileno, que la autoridad debía acatar por imperativo legal, aspecto que lesiona la garantía de igualdad ante la ley, al no aplicarse las disposiciones contenidas en los artículos 26 y siguientes de la Ley N° 19.300, que consagran la participación de la comunidad en el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

## **1.11 FALLO DE LA CORTE SUPREMA EN RECURSO DE PROTECCIÓN POR ANTEPROYECTOS EN ESTACION CENTRAL (26 DE OCTUBRE DE 2020)**

### Resumen

La Corte Suprema establece en este fallo que los anteproyectos jamás pudieron ser aprobado por el DOM, toda vez que no se ajustaban a la normativa, al no existir en el PRC una norma que defina de manera explícita la limitación de la altura en los casos de edificación continua, de acuerdo a lo establecido en el 1.1.2 para este tipo de agrupamiento de edificación.

### Análisis

La Corte Suprema confirma Sentencia de la Corte de Apelaciones, desestimando los recursos interpuestos por la Asociación Nacional de Revisores Independientes A.G. diez revisores independientes y un grupo de empresas inmobiliarias, que solicitaban que se dejara sin efecto el Dictamen N° 27.918 de 12 de noviembre de 2018 de la Contraloría General de la República y/o se

limitaran sus efectos, obteniendo así un pronunciamiento judicial respecto de la legalidad de los permisos de edificación otorgados por la Dirección de Obras (DOM) de la Municipalidad de Estación Central, relativos a anteproyectos aprobados antes del 16 de mayo de 2016, fecha de dictación de la Circular DDU 313, respecto de edificaciones que consideraron el sistema de agrupamiento continuo.

La Corte Suprema establece en este fallo que los anteproyectos jamás pudieron ser aprobados por el DOM, toda vez que no se ajustaban a la normativa, al no existir en el PRC una norma que defina de manera explícita la limitación de la altura en los casos de edificación continua, de acuerdo a lo establecido en el 1.1.2 para este tipo de agrupamiento de edificación.

Cabe señalar que sobre esta materia el artículo 1.1.2 de la OGUC define “Edificación Continua” como aquella “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”.

Por otra parte, el artículo 2.6.1 dispone que el agrupamiento se determinará en los PRC o Planes Seccionales.

Distinguen tres tipos de agrupamiento de edificaciones: aislada, pareada y continua.

Concluye en el último inciso que, en los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de “libre determinación”.

La Corte Suprema señala que la libertad para el titular del proyecto, opera en la medida que concurren las particularidades que son esenciales en cada uno de ellos.

Así, en caso de que en una zona no cuente con una norma urbanística relativa a la altura máxima permitida, no será posible aplicar el sistema de edificación continua, en tanto, este tipo de agrupamiento, por definición, exige la determinación de aquélla en el instrumento de planificación territorial.

Finalmente, en relación con la supuesta infracción de los principios de confianza legítima y derechos adquiridos de buena fe, el fallo señala que los permisos de edificación fueron concedidos después de la emisión de la Circular DDU 313, razón por la cual no es dable entender que se hayan vulnerado.

No reconoce por tanto la adquisición de derechos en el Anteproyecto, y reitera que este fue aprobado infringiendo la Ley.

## **CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES OGUC Y LGUC E INICIATIVAS EN TRÁMITE**

### **2.1 LEY 21.284 MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, POSTERGANDO LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LAS MITIGACIONES DIRECTAS EN EL SISTEMA DE MOVILIDAD LOCAL (IMIV).**

#### Resumen

Modifica la Ley N° 20.958, que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, postergando por 12 meses la entrada en vigencia de las mitigaciones directas en el sistema de movilidad local.

#### Contenido

La Ley 21.284 intercala a la ley de Aportes N° 20.958 un inciso segundo, nuevo que establece:

“Las mitigaciones directas que establece el Capítulo II del Título V que esta ley introduce en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo serán exigibles transcurridos treinta meses desde la publicación señalada en el inciso anterior.”

Con ello, el plazo de vigencia queda como se indica a continuación:

### **2.2 ESTABLECE REGLAMENTO DE LA LEY N° 21.202, QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON EL OBJETIVO DE PROTEGER LOS HUMEDALES URBANOS**

#### Resumen

El presente Reglamento establece los criterios mínimos para la sustentabilidad de los humedales urbanos, para el resguardo de sus características ecológicas y su funcionamiento, y la mantención del régimen hidrológico, tanto superficial como subterráneo, integrando las dimensiones sociales, económicas y ambientales. Asimismo, establece el procedimiento mediante el cual el Ministerio del Medio Ambiente declarará humedales urbanos a solicitud de los municipios o de oficio, de conformidad con los preceptos de la Ley N° 21.202, que Modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.

#### Contenido

1. Solicitud de reconocimiento de humedal urbano por parte de uno o más municipios.

Debe presentarse en la respectiva Seremi de Medio Ambiente, y da origen a un expediente público, que contendrá los documentos y actuaciones que guarden relación directa con el reconocimiento de humedal urbano. El expediente debe llevarse a través de medios físicos y electrónicos.

Las solicitudes de reconocimiento de humedal urbano deberán contener, a lo menos, lo siguiente:

I. Identificación y contacto del o los municipios solicitantes, e información de contacto del funcionario encargado del proceso y su subrogante.

II. Antecedentes generales del humedal y su localización, indicando:

a) Nombre o denominación del humedal;

b) División político-administrativa a nivel regional, provincial y comunal; c) La superficie total en hectáreas que comprenderá el área que se solicita sea reconocida como humedal urbano; y,

d) Representación cartográfica digital del área objeto de la solicitud, que contenga la descripción del (los) polígono(s) que se solicita(n) reconocer como humedal urbano y las respectivas coordenadas geográficas por cada punto que las delimitan; así como el límite urbano de la comuna donde se localice el humedal. La delimitación de los humedales deberá considerar al menos uno de los siguientes criterios: (i) la presencia de vegetación hidrófita; (ii) la presencia de suelos hídricos con mal drenaje o sin drenaje; y/o (iii) un régimen hidrológico de saturación ya sea permanente o temporal que genera condiciones de inundación periódica.

III. Información complementaria del área propuesta, indicando:

a) Descripción de las características del humedal. Para estos efectos, se podrán considerar elementos como: la caracterización de los hábitats, paisajes, ecosistemas presentes y sus principales atributos naturales expresados en su geología, geomorfología, hidrología, vegetación, los servicios ecosistémicos provistos por el humedal, amenazas que afecten el humedal e información de las principales especies que es posible encontrar, en especial aquellas especies silvestres clasificadas de acuerdo con el DS N° 29, de 2011, del Ministerio del Medio Ambiente, Reglamento para la clasificación de especies silvestres según estado de conservación, entre otros;

b) Identificación del régimen de propiedad y de la existencia de áreas afectadas a un fin específico por ley en el o los predios en los que se emplaza el humedal respecto del cual se solicita el reconocimiento.

El procedimiento mediante el cual el Ministerio del Medio Ambiente se pronuncie respecto a la solicitud de declaración de un humedal urbano, no podrá exceder el plazo de seis meses contado desde la presentación de la solicitud de declaratoria.

2. Procedimiento de reconocimiento de humedales urbanos de oficio por el Ministerio del Medio Ambiente

El Ministerio del Medio Ambiente iniciará el procedimiento de declaración de oficio de uno o más humedales urbanos, mediante una resolución exenta que identifique dichos humedales y otorgue un plazo de 15 días, contado desde su publicación en el Diario Oficial, para que cualquier persona aporte antecedentes adicionales sobre el o los humedales urbanos que se pretende declarar.

Dichos antecedentes deberán entregarse por escrito en las oficinas de partes del Ministerio o en la Seremi respectiva. Asimismo, podrán entregarse en formato digital en la casilla electrónica que para tales efectos habilite el Ministerio.

El procedimiento mediante el que el Ministerio del Medio Ambiente reconozca de oficio la calidad de humedal urbano no podrá exceder el plazo de seis meses contado desde la publicación de la resolución exenta.

### 3. Ordenanzas Generales municipales

Las municipalidades deberán dictar, en el menor plazo posible, una ordenanza general que contenga los criterios para la protección, conservación y preservación de los humedales urbanos ubicados total o parcialmente, dentro de los límites de su comuna, para lo que deben utilizar los lineamientos establecidos en los Títulos II y III del Reglamento.

### 4. Postergación de Permisos

La Ley de Humedales establece que desde la presentación de la petición de reconocimiento de la calidad de humedal urbano y hasta el pronunciamiento del Ministerio del Medio Ambiente, la municipalidad respectiva podrá postergar la entrega de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones en los terrenos en que se encuentren emplazados en el humedal.

Es importante considerar que para que pueden postergarse permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, en los terrenos en que se encuentren emplazados, por un plazo de hasta 3 meses, prorrogable por 3 meses más.

Dicha postergación se realizará utilizando el procedimiento establecido en el artículo 117 de la LGUC:

- Informe previo favorable de la Seremi MINVU. Puede rechazarla y no afecta a solicitudes de PE ya ingresadas (DDU 444).
- Publicación en el Diario Oficial.

### 2.3 DS N° 12 MINVU modifica la OGUC estableciendo un régimen de transitoriedad entre EISTU e IMIV, en trámite de Toma de Razón en CGR

#### Resumen

Este decreto, actualmente en trámite de toma de razón en la Contraloría General de la República, tiene por objeto establecer un régimen transitorio ante la entrada en vigencia de la Ley de Aportes, respecto de los IMIV.

#### Análisis

La ley N 20.958 y el decreto supremo N° 30, de 2017, no establecieron normas específicas respecto al régimen de transición entre las actuales exigencias de EISTU O IVB y el nuevo sistema de evaluación de impactos mediante Informes de Mitigación de Impacto Vial ("IMIV").

Tampoco se precisan las exigencias que debieran cumplir aquellos proyectos cuyo permiso fue otorgado por la DOM bajo el sistema EISTU o IVB, y que requieran modificar su permiso o aprobar un permiso de ampliación, entre otros supuestos, cuando ya se encuentre vigente el SEIM.

En esta Circular se establece un régimen de transitoriedad entre ambos sistemas, a través de una modificación a la OGUC, en la cual se fija un conjunto de reglas a aplicar sobre estos casos.

Cabe señalar que sobre esta materia la AOA ha propuesto al MINVU retirar de Contraloría el DS 12, y en vez de ello, aplicar lo que señala la Ordenanza en cuanto a que las reglas que se aplican a un proyecto hasta su recepción final son las vigentes al momento del ingreso de la solicitud de anteproyecto, o de proyecto en caso de que no se hubiere tramitado un anteproyecto. Lo anterior conforme propuso la AOA a la DDU en mayo de este año en respuesta a la consulta pública simplificada de esta modificación.

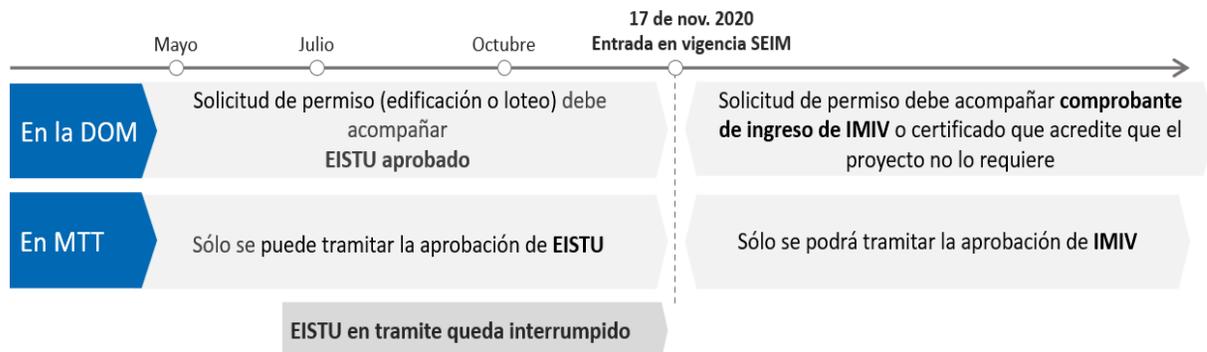


Figura 1: línea de tiempo sin norma transitoria

### MODIFICACIÓN ARTICULO 2.4.3 OGUC

La modificación considera un artículo único, que reemplaza el inciso tercero del artículo 2.4.3 de la OGUC por el siguiente:

"A la solicitud de permiso de edificación de los proyectos a que se refiere inciso primero se debe acompañar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano aprobado por la Secretaria Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones respectiva. **Asimismo, podrá solicitarse el permiso acompañando un comprobante de ingreso, en el que conste que el Estudio fue ingresado ante la autoridad de transporte para su evaluación.** El acto administrativo mediante el cual se apruebe el mencionado Estudio será requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso por parte de la Dirección de Obras Municipales. (Subrayado es nuestro y corresponde al texto modificado)

De esta forma, a contar de la fecha en que se publique esta modificación a la OGUC, se podrá solicitar los Permisos de Edificación acompañando el comprobante de ingreso del EISTU, sin necesidad de que este esté aprobado como se exige actualmente.

### ARTICULO TRANSITORIO

La posibilidad de acompañar EISTU aprobado o en trámite como antecedente para solicitar un permiso, regirá hasta el día hábil inmediatamente anterior a la fecha de entrada en vigencia del Sistema de Evaluación de Impactos en la Movilidad ("SEIM).

A partir de la entrada en vigencia de dicho sistema, los casos que se indican en este artículo se regirán por las siguientes reglas especiales de transición, en lo que respecta a la mitigación de impactos sobre el sistema de movilidad local:

#### 1.- Proyecto con anteproyecto aprobado antes de la entrada en vigencia del SEIM

Al solicitar el correspondiente permiso ante la DOM, se deberá acompañar el comprobante de ingreso del IMIV. Por lo tanto, no se reconoce el Anteproyecto para efectos de eximir del IMIV.

#### 2.- Proyecto con EISTU en trámite de evaluación ante la SEREMITT.

A partir de la entrada en vigencia del SEIM solo podrán continuar tramitándose aquellos EISTU que previamente hubieren sido al solicitar un permiso ante la DOM.

Para ello, el titular del proyecto deberá presentar ante la SEREMITT a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a la entrada en vigencia del SEIM, copia de la solicitud de permiso ingresada a la DOM, en la que conste que se acompañó el comprobante de ingreso del EISTU.

#### 3. Proyecto con solicitud de permiso pendiente, ingresada antes de la entrada en vigencia del SEIM.

Permisos ingresados a la DOM antes de la entrada en vigencia del SEIM, deberán ser evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso. (aun cuando el correspondiente permiso se otorgue cuando ya se encuentre vigente el SEIM).

Será responsabilidad del interesado ingresar ante la DOM el oficio mediante el cual se apruebe el mencionado EISTU. Si ello no se efectúa dentro del plazo para pronunciarse sobre la solicitud de permiso, el Director de Obras Municipales deberá dejar constancia de ese requisito pendiente al emitir el Acta de Observaciones. Dicha observación deberá ser subsanada por el interesado dentro del plazo dispuesto en el inciso final del artículo 1.4.9 de la OGUC o, en su defecto, deberá acreditar mediante documento emitido por la SEREMITT que el EISTU continúa en trámite de evaluación. Todos los demás EISTU serán rechazadas por esta causal.

El EISTU estará vigente hasta completar, como máximo, un total de diez años para efectos de solicitar la recepción definitiva de las obras.

#### **4. Proyecto con permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales antes de la entrada en vigencia del SEIM.**

El titular del permiso, en la medida que éste se encuentre vigente, podrá ejecutar las obras autorizadas sin necesidad de someter el proyecto al SEIM, aun cuando la recepción definitiva de las mismas se solicite cuando este sistema ya se encuentre vigente.

#### **5. Proyecto con permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales antes de la entrada en vigencia del SEIM, respecto del cual se contempla ingresar una solicitud de modificación de proyecto.**

A. MP de variaciones menores (5.2.8 OGUC). No requiere IMIV

B. MP sin cambios en superficie, número y/o superficie de unidades para estimación de flujos, carga de ocupación, accesos, estacionamientos, destinos y/o clases de equipamiento. No requiere IMIV

C. MP que sí contempla cambios, pero que no produce alteraciones en sistema de movilidad local, significativamente distintas al proyecto original (accesos y flujos de viajes según DS 30/2017 en transporte motorizado privado). Requiere informe de suficiencia de EISTU o que está exento de IMIV como requisito para solicitar MP.

D. MP que sí contempla cambios, y que sí produce alteraciones en sistema de movilidad. Requiere IMIV solo de transporte privado motorizado y medidas obligatorias de IMIV Básico.

**6. Proyecto con permiso otorgado, respecto del cual su titular requiere modificar las medidas de mitigación definidas conforme al EISTU o el IVB aprobado, ejecutar tales medidas por etapas o modificar la ejecución por etapas autorizada en dicho instrumento.**

El titular del permiso deberá solicitar a la SEREMITT la aprobación de un informe de suficiencia, en el que se acredite que las nuevas medidas o etapas propuestas permitirían mitigar adecuadamente los impactos que genera el proyecto.

Solo respecto de este supuesto, la DOM podrá permitir al titular del permiso que modifique las medidas de mitigación y/o sus etapas, para lo cual el titular deberá obtener previamente la correspondiente autorización de la SEREMITT.

**7. Proyecto de loteo o de condominio tipo B que no contempla la construcción simultánea de los predios resultantes y que cuenta con EISTU o IVB aprobado y permiso otorgado. Situación de los proyectos que se pretendan desarrollar en los predios resultantes de dicho loteo o condominio tipo B.**

El EISTU o el IVB aprobado otorga un marco para el desarrollo del proyecto, respecto de los cuales ciertos impactos ya estarían mitigados.

No obstante, igualmente debe determinarse si se encuentra exento de efectuar un IMIV, o si, en cambio, induce un flujo en los distintos modos.

En caso de que se supere alguno de esos umbrales, se podrán distinguir dos casos:

Proyecto en el predio resultante que coincida con el uso de suelo, destino o clase de equipamiento previsto en el EISTU o en el IVB del proyecto: se deberá ingresar un IMIV que verifique flujos de viajes en transporte privado motorizado, así como las medidas de mitigación obligatorias relacionadas con el IMIV Básico.

Proyecto en el predio resultante que no coincida con el uso de suelo, destino o clase de equipamiento previsto en el EISTU o en el IVB del proyecto: se deberá ingresar un IMIV a través del SEIM que considere todos los aspectos. Las medidas de mitigación ejecutadas por el loteo o condominio deberán identificarse en la situación con proyecto mitigado.

**8. Loteo o edificación con recepción definitiva y que solicita la aprobación de permiso de ampliación o la autorización de cambio de destino.**

Ampliación: únicamente deberá someterse al SEIM aquella parte correspondiente a la ampliación y no el proyecto completo.

Cambio de destino de un loteo o edificación que cuenta con recepción definitiva: el titular del proyecto deberá someter al SEIM aquella parte respecto de la cual se solicite dicha autorización.

## 2.2 PROYECTO DE LEY PRO INVERSIÓN: PRESENTACIÓN VETO DEL EJECUTIVO POR ESTABLECERSE LA PERTINENCIA AMBIENTAL COMO NO VINCULANTE

La presentación del Proyecto de Ley Pro Inversión, tuvo por objeto de acuerdo con lo indicado en su mensaje, revitalizar el crecimiento de la economía y vigorizar el crecimiento del empleo y especialmente el de calidad, y con ello contribuir a la disminución de la población que vive en condiciones de pobreza.

Para ello se decidió impulsar una Agenda Pro inversión que contempló la creación de la Oficina de Gestión de Proyectos Sustentables (GPS), encargada de coordinar a los ministerios y sus respectivos servicios a fin de mejorar el proceso de aprobación y entrega de los permisos necesarios para la implementación de grandes proyectos de inversión.

Asimismo, esta Agenda contempla la presentación de iniciativas legales que perfeccionen el ordenamiento jurídico a fin de promover un clima equilibrado y propicio para la inversión, eliminando trabas regulatorias.

Dentro de estas iniciativas legales, se contempló la modificación a la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente en varias materias, entre ellas, estableciendo el carácter vinculante de las respuestas a las consultas de pertinencia de los interesados en presentar un proyecto a evaluación de impacto ambiental, o las modificaciones a proyectos en ejecución.

La norma propuesta por el ejecutivo fue aprobada en esos términos en la Cámara de Diputados, pero fue objeto de modificaciones en su tramitación en el Senado, pasando a Comisión Mixta.

En esta última instancia se repuso la norma aprobada por el Senado, con la salvedad de su inciso segundo, en el cual se innovó totalmente con respecto a las etapas previas de la tramitación legislativa, estableciendo que: **“La respuesta que emita el Servicio no será vinculante para efecto alguno, y deberá ser comunicada a la Superintendencia.”**

Cabe señalar que durante la discusión en la Comisión Mixta, ante las dudas planteadas, se señaló por parte del Ejecutivo que, teniendo en vista el texto aprobado por el Senado, la norma perseguía brindar una mayor seguridad jurídica a los proponentes de un proyecto, sin eximirlos en caso alguno de la rigurosidad de los procedimientos que la institucionalidad ambiental contempla al efecto. De este modo, si un titular de un proyecto -público o privado- formula una consulta de pertinencia, el SEA emite una respuesta en base a los antecedentes que le haya proporcionado el titular. Pero si luego el titular ejecuta acciones distintas de aquellas sobre las que le preguntó al SEA, o sobre antecedentes diversos a los exhibidos, la SMA conserva absolutamente todas sus facultades, pues evidentemente se estaría en presencia de una infracción de la ley.

Sin embargo, puesta en votación, se aprobó la incorporación de la mención de no ser vinculante la respuesta del SEA.

Ciertamente, resulta contraproducente que un proyecto denominado “pro inversión” contenga medidas contrarias a la certeza jurídica que demanda la búsqueda de un clima propicio para la inversión. Al no ser vinculante, la respuesta que entregue el SEA será indiferente frente al órgano fiscalizador -la SMA-, a los tribunales ambientales y a la Corte Suprema, si es que se judicializa en una instancia posterior. Lo anterior se traduce en que se resta certeza jurídica a los titulares de inversión.

Por lo anterior, el ejecutivo presentó un veto al texto aprobado, en uso de la facultad que le confiere el inciso primero del artículo 73 de la Constitución Política de la República. De esa forma el ejecutivo propone suprimir el numeral 2 del artículo 1, que propone incorporar el nuevo artículo 11 quater a la ley N° 19.300, en atención a que dicha redacción solo generará mayor incertidumbre y burocracia, lo que va en contra de la idea matriz y objetivos del proyecto de ley presentado por el Ejecutivo.

### CAPÍTULO 3. NORMATIVA LOCAL

#### 3.1 ESTADO GENERAL PLANOS REGULADORES DE LA REGIÓN METROPOLITANA

COMUNA	ESTADO	ÚLTIMO MOVIMIENTO
Alhué	Sin procesos activos	
Buín	Sin procesos activos	
Calera de Tango	Sin procesos activos	
Cerrillos	En proceso de actualización	21.01.2020 - “Primera Jornada de Participación Ciudadana” para el diagnóstico y posterior elaboración del Primer Plan Regulador Comunal de Cerrillos.
Cerro Navia	Sin procesos activos	
Colina	Sin procesos activos	
Conchalí	En proceso de actualización	20.01.2020 – Taller Comunal de Participación Ciudadana – Etapa Diagnóstico Participativo
Curacaví	Sin procesos activos	
El Bosque	Sin procesos activos	
El Monte	Sin procesos activos	
Estación Central	En proceso de actualización	31.01.2020 – Decreto Municipal de Inicio de EAE

Huechuraba	Sin procesos activos	
Independencia	Sin procesos activos	
Isla de Maipo	En proceso de actualización	14.04.2020 – Aprobación Imagen Objetivo por Concejo Municipal
La Cisterna	En proceso de actualización	08.01.2020 – Acuerdo del Concejo Municipal de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de PRC
La Florida	En proceso de modificación: 1. Sector Centro (Modificación N° 13)  2. Modificación N° 15	25.06.2020 – Decreto Municipal que proroga la suspensión de la etapa de observaciones de la comunidad y de exposición al público.  08.10.2019 – Decreto Municipal que inicia procedimiento de EAE
La Granja	Sin procesos activos	
La Pintana	Sin procesos activos	
La Reina	Sin procesos activos	
Lampa	En proceso de actualización	25.01.2018 – Inicio de Exposición Ciudadana
Las Condes	En proceso de actualización	08.01.2020 - Modificación N° 11, del PRC, fue remitida en consulta a la Seremi RM mediante Ord. Alc. N° 14/15 de fecha 8 de enero de 2020.
Lo Barnechea	En proceso de modificación: 1. Zona LL – Equipamiento Culto (Modificación N°26)  2. Vialidad Uno Oriente y Uno Poniente (Modificación N° 27)  En proceso de actualización	13.09.2018 – Segunda audiencia pública  13.09.2018 – Segunda audiencia pública  07.02.2020 – Cierra etapa de Diagnóstico y Tendencias PRC 2030
Lo Espejo	Sin procesos activos	
Lo Prado	Sin procesos activos	
Macul	Sin procesos activos	

Maipú	Sin procesos activos	
María Pinto	Sin procesos activos	
Melipilla	En proceso de actualización	10.08.2018 – Concejo Municipal rechaza por unanimidad propuesta de PRC
Ñuñoa	Sin procesos activos	
Padre Hurtado	En proceso de modificación denominado “Equipamiento de Seguridad Zona E6 – Sector El Progreso”	30.09.2019 – Segunda Audiencia Pública de la imagen objetivo del Plan
Paine	Sin procesos activos	
Pedro Aguirre Cerda	Sin procesos activos	
Peñaflor	Sin procesos activos	
Peñalolén	Sin procesos activos	
Pirque	Sin procesos activos	
Providencia	Sin procesos activos	
Pudahuel	En proceso de actualización	07.08.2019 – Concejo Municipal aprueba anteproyecto y da curso a su aprobación por parte de la Seremi MINVU.
Puente Alto	Sin procesos activos	
Quilicura	En proceso de actualización	14.01.2020 – Inicio proceso diagnóstico participativo. (Suspendidos Talleres por COVID-19)
Quinta Normal	Sin procesos activos	
Recoleta	Sin procesos activos	
Renca	En proceso de actualización	13.11.2019 al 12.12.2019 – Consulta sobre la Imagen Objetivo del Plan. 16.11.2019 – Primera Audiencia Pública 27.11.2019 – Segunda Audiencia Pública 21.03.2020 – Taller Anteproyecto del PRC (Suspendido por COVID-19)
San Bernardo	Sin procesos activos	
San Joaquín	Sin procesos activos	

San José de Maipo	En proceso de actualización	17.03.2020 – Suspensión de proceso de participación comunitaria
San Miguel	Sin procesos activos	
San Pedro	Sin procesos activos	
San Ramón	En proceso de actualización	2004 – Inicio del proceso Actualmente en proceso de revisión para su aprobación por parte de la entidad reguladora
Santiago	En proceso de modificación: 3. Corrección Zonificación especial  4. Conexión Vial Santiago – Independencia  5. Ajuste normas urbanísticas Población Centenario	12.09.2019 – Resolución Concejo Municipal respecto de las observaciones del anteproyecto.  25.09.2019 – Resolución Concejo Municipal que posterga el estudio de esta modificación por incompatibilidad de localización con el proyecto del Gobierno Central  12.09.2019 – Concejo Municipal aprueba los Términos Generales de Referencia del Anteproyecto
Talagante	Sin procesos activos	
Tiltil	Sin procesos activos	
Vitacura	En proceso preliminar de modificación denominado “Modificación de usos de suelo Sector de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer entre Club de Polo y Guaraníes”	05.06.2019 – Acuerdo Concejo Municipal revirtiendo el acuerdo de iniciar proceso de modificación como resultado de un proceso participativo ampliado.

## ANEXOS

### ANEXO Nº1 ABREVIACIONES HABITUALES

CGR	Contraloría General de la República
DDU	División de Desarrollo Urbano del MINVU
D.O.	Diario Oficial
D.S.	Decreto Supremo
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
EISTU	Estudio sobre el sistema de transporte urbano
IPT	Instrumento de Planificación Territorial
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
PRC	Plan Regulador Comunal
PRI	Plan Regulador Intercomunal
SEREMI	Secretaría Regional Ministerial
SEIA	Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

[carmenpazcruz@gmail.com](mailto:carmenpazcruz@gmail.com)