

**ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)**  
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA  
REPORTE Nº 20 / MARZO – ABRIL 2023

Este reporte contiene información actualizada de los cambios normativos relacionados al ámbito urbanístico de nivel nacional (leyes, reglamentos, circulares), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República.

**CONTENIDOS**

Capítulo 1. Cambios en normativa, DDU, Fallos y Dictámenes de CGR

Capítulo 2. Modificaciones legales y reglamentarias

Anexo Nº1. Abreviaciones habituales

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

**1.1 DDU 477 DDU 477 (CIRCULAR ORO. Nº 129) de fecha 4 de abril de 2023**

**Contenido:** Autorizaciones exigibles a redes de fibra óptica y los nodos de telecomunicaciones, y normas sobre usos de suelo aplicables. Permisos, aprobaciones y recepciones. Uso de suelo. Infraestructura energética. Telecomunicaciones.

Se emite esta circular con el objeto de aclarar si las instalaciones y redes de fibra óptica y los nodos de telecomunicaciones requieren contar con un permiso de construcción de la Dirección de Obras Municipales respectiva, para su ejecución y cuáles son las normas sobre uso de suelo que deben cumplir.

La SUBTEL solicita pronunciamiento en el contexto de los Proyectos subsidiados con fondos del Estado, mediante concurso públicos realizados por el Fondo de Desarrollo de las Telecomunicaciones, y en particular, de los Proyectos Fibra Óptica Nacional (FON)1, Fibra Óptica Nacional Macrozona Sur (FON-SUR)2, Fibra Óptica en Complejos Fronterizos (FOCF)3 y Habilitación de Fibra Óptica Tarapacá (FOT)4.

Estos proyectos que tienen por objetivo implementar redes de infraestructura de fibra óptica en diversos Trazados Regionales de Infraestructura Óptica, a nivel regional e independientes entre sí, entre las regiones de Arica y Parinacota y Magallanes y la Antártica Chilena.

En vista de lo anterior, debemos mencionar que el artículo 116° de la LGUC consagra en su inciso primero la regla general en materia de permisos de construcción, indicando que *"La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General"*.

Luego, el mismo artículo en su inciso cuarto establece una excepción a dicha regla disponiendo que *"No requerirán permiso las obras de infraestructura de transporte, sanitaria y energética que ejecute el Estado, sin perjuicio de lo establecido en el inciso final del artículo 55, ni las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General"*.

La Contraloría General de la República (CGR), en el Dictamen Nº 17.860 de 1997 y Dictamen Nº 24.289 de 2014, señala que el mencionado artículo 116º "que establece que no requerirán permiso de la dirección de obras municipales las obras de infraestructura que ejecute el estado, se aplica no solo cuando ellas se construyen directamente por el estado o a través del sistema de administración delegada, sino también cuando, este lo hace mediante cualquiera de las restantes modalidades que las normas vigentes contemplan para la ejecución de obras públicas.

Finalmente, el mencionado Dictamen Nº 17.860 de 1997 indica que "las obras de infraestructura no requieren intervención municipal dadas sus especiales características. Esto, puesto que las labores de revisión, inspección y recepción que habitualmente realizan los municipios respecto de cualquier obra, y que fundamentan el pago de la contraprestación, han sido entregadas por el legislador a organismos distintos".

En razón de lo anterior, podemos señalar que las obras de infraestructura energética (dentro de las cuales quedan comprendidas las telecomunicaciones) que ejecute un Órgano de la Administración del Estado, por medio de concesiones, **no requieren contar con permiso de construcción ni con recepción definitiva otorgada por una Dirección de Obras Municipales**. Dentro lo anterior quedan comprendidas aquellas concesiones otorgadas al alero de los concursos públicos del Fondo de Desarrollo de las Telecomunicaciones para servicios intermedios de telecomunicaciones. (Destacado es nuestro).

En relación a las normas sobre uso de suelo aplicables, debemos señalar que el artículo 2.1.29. de la OGUC dispone que "El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinadas a:

- Terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.
- Infraestructura sanitaria, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- Infraestructura energética, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc."

Conforme a lo señalado en la DDU 218, las obras destinadas al tipo de uso de suelo infraestructura distinguen dos situaciones:

- Las redes de distribución, de comunicaciones y de servicios domiciliarios y
- Los trazados de infraestructura, por una parte; y por otra, las edificaciones o instalaciones de este que no forman parte de la red.

Añade la mencionada Circular, que las redes y trazados a que se refiere la disposición en análisis, están constituidos por todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general a los trazados de infraestructura, los cuales permiten distribuir el servicio que prestan, desde el lugar de generación hasta el lugar de destino y que, en este contexto, existen instalaciones que son parte de la red.

Luego, el inciso segundo del artículo 2.1.29. de la OGUC dispone que *"las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa"*.

De esta manera, tanto los Trazados Regionales de Infraestructura Óptica o TRIOT como los nodos de telecomunicaciones (POIT y PIX), en los términos descritos en la circular analizada, corresponden a redes de infraestructura destinadas a la distribución de servicios de telecomunicaciones, por lo tanto **deben ser categorizados como redes y trazados para efectos de lo dispuesto el artículo 2.1.29. de la OGUC**, y se entenderán siempre admitidos para efectos del cumplimiento de las normas sobre uso de suelo. (destacado es nuestro).

## 1.2 DDU 478 (Circular ORD. N° 151 ) del 7 de abril de 2023

**Contenido:** Modifica Circular Ord. N° 1065, de fecha 26.12.2007, DDU 192, y Circular Ord. N° 0199, de fecha 30.05.207, DDU 353. Sobre Copropiedad Inmobiliaria, Condominios Tipo B, Rasantes y Distanciamientos.

La DDU emite esta Circular en atención a diversas consultas recibidas sobre la aplicación de rasantes y distanciamientos respecto de sitios resultantes de un condominio tipo B, estimándose necesario modificar y concordar la Circular Ord. N° 1065, de fecha 26.12.2007, DDU 192, y Circular Ord. N° 0199, de fecha 30.05.207, DDU 353.

Lo anterior, en virtud de que se advierte una contradicción entre las citadas Circulares respecto a la determinación de si en un condominio tipo B las rasantes y distanciamientos, que establece el artículo 2.6.3. de la OGUC, deben cumplirse sólo respecto del predio en el cual se emplaza el condominio tipo B o si también deben cumplirse respecto de los sitios o unidades resultantes del referido condominio.

Para responder a las consultas, se debe determinar si las divisiones entre sitios o unidades resultantes de un condominio tipo B tienen el carácter de deslinde, para efectos de aplicar lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de la OGUC, o si existe alguna norma que exija el cumplimiento de estas normas urbanísticas respecto de los sitios o unidades resultantes de estos condominios.

No se advierte a nivel legal o reglamentario alguna disposición que le confiera a las divisiones entre sitios o unidades el carácter de deslinde, ni que permita concluir que estos sitios o unidades de un condominio tipo B tienen una regulación distinta a los resultantes de un condominio tipo A en materia de distanciamientos y rasantes.

De esta manera, para dar cumplimiento a los distanciamientos y rasantes que establece el artículo 2.6.3. de la OGUC, **éstos deberán aplicarse sólo respecto del predio en que se emplaza el condominio.** (destacado es nuestro).

En razón de lo anterior, se modifica la DDU 192, en el siguiente término:

- Se reemplaza el apartado 4. por el siguiente:

*"En caso de solicitarse un solo permiso de edificación para el total de los sitios resultantes de un condominio tipo B, o bien tratándose de la presentación de solicitudes individuales de edificación para cada sitio, deberán aplicarse los distanciamientos y rasantes establecidos en el artículo 2.6.3. de la OGUC, cálculo que deberá efectuarse respecto de la totalidad del predio del condominio tipo B, debiendo además dar cumplimiento la distancia mínima libre horizontal entre las edificaciones proyectadas de todos los sitios y unidades, que establecen los artículos 4.1.13. o 4.1.15. de la OGUC, según corresponda".*

Además, se modifica la DDU 353, en el siguiente término:

- Se reemplaza el literal c) del apartado 3. por el siguiente:

*"Asimismo, en lo referente a la aplicación de rasantes y distanciamientos, se aplica el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contenida en el D.S. Nº 47 del 1992 (OGUC), cálculo que deberá efectuarse respecto de la totalidad del predio del condominio tipo B, en cuyos sitios resultantes se pueda edificar el o los condominios tipo A. Además, se deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 4.1.13. o 4.1.15. de la misma ordenanza, según corresponda, entre las edificaciones proyectadas de todos los sitios y unidades del condominio tipo B".*



## CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

### 2.1 Decreto 57, DE 17 DE DICIEMBRE DE 2018, PUBLICADO EN DIARIO OFICIAL DE FECHA 6 DE ABRIL DE 2023, QUE MODIFICA LA OGUC CON EL OBJETO DE ADECUAR SUS NORMAS A LA LEY N° 21.078 SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO Y A LA LEY N° 21.074 SOBRE FORTALECIMIENTO DE LA REGIONALIZACIÓN DEL PAÍS

Corresponde a una importante y extensa modificación a la OGUC, en materias de planificación, que incorpora los cambios necesarios para armonizar este texto con los cambios introducidos a la LGUC por la Ley N° 21.078 que incorporó una serie de modificaciones a los Instrumentos de Planificación Territorial en cuanto a sus competencias y procedimiento principalmente, y a la Ley N° 21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización.

a) Cambios derivados de la Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, encomendó a la OGUC reglamentar los siguientes aspectos:

- I. Establecer las normas para la actualización periódica de los Instrumentos de Planificación Territorial (artículo 28 sexies);
- II. Establecer los estudios técnicos respecto a los cuales debe ser consistente el ejercicio de la potestad planificadora, a través de los Instrumentos de Planificación Territorial, referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros (artículo 28 decies);
- III. Señalar la información a ser suministrada junto con la forma y plazos para ello, para alimentar los Sistemas de Información relativos a los Procesos de Elaboración y Aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial, así como de sus modificaciones y al Estado de Tramitación de los Permisos de Urbanización y de Edificación (letras b y c del artículo 28 undecies); y
- IV. Establecer los márgenes y el procedimiento simplificado para la aprobación de enmiendas a los planes reguladores intercomunales cuando se trate de modificaciones que no sean sustantivas y recaigan en disposiciones relativas a su ámbito de competencia propio (artículo 37 bis).
- V. Que la mencionada ley N° 21.078, en lo que respecta a la participación ciudadana es coincidente con la Política Nacional de Desarrollo Urbano que incluye -entre los objetivos señalados dentro del contexto del ámbito temático N° 5 "Institucionalidad y Gobernanza"-, aquel del numeral 5.4. "Participación ciudadana efectiva", signado con el número 5.4.6. "Velar por que la participación sea" entre otras, "Temprana, incorporando participación en las etapas de formulación de los objetivos y de diseño de los planes y proyectos urbanos y territoriales".

b) Cambios derivados de la Ley N° 21.074, sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País, la cual, entre otras disposiciones considera:

I. Modificó en su artículo 2° la Ley General de Urbanismo y Construcciones, eliminando el Instrumento de Planificación Territorial de nivel Regional denominado Plan Regional de Desarrollo Urbano

II. Estableció en su artículo 9° una nueva denominación para cada una de las regiones del territorio nacional, lo que repercute en diversos artículos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que hacían referencia a las regiones aludiendo solo a su numeración.

### c) Principales modificaciones

#### 1. Nuevos conceptos

Se introducen nuevos conceptos en el artículo 1.1.2. de la OGUC. Estos son:

- **Imagen Objetivo:** Propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar, a través de la cual se pretende dar cumplimiento a los objetivos de planificación, cuyos contenidos y procedimiento de formulación se establecen en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza.
- **Instrumento de Planificación Territorial:** vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional cuando el anterior no exista o al Límite Urbano.

#### 2. Requisitos que debe cumplir el Certificado de Informaciones Previas

Se modifica el artículo 1.4.4. en relación con los requisitos que debe cumplir el Certificado de Informaciones Previas (CIP), agregándose los siguientes aspectos:

2.1. El CIP puede ser otorgado por la Dirección de Obras Municipales o las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo cuando una Municipalidad no cuente con la aludida unidad.

2.2. El CIP debe incluir:

- Incentivos en normas urbanísticas contenidos en los Planes Reguladores Comunales conforme a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."
- Otras condiciones que afecten al predio: a) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el decreto o resolución correspondiente. b) Condiciones establecidas en el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. (Incentivos en el PRI o Metropolitano)
- Respecto de las comunas que no estén normadas por un Instrumento de Planificación Territorial, el Certificado de Informaciones Previas deberá dejar constancia de dicha situación, indicando que en tales casos se aplican las normas urbanísticas **de la Ley General de Urbanismo** y Construcciones y de la presente Ordenanza.
- Deberá dejar constancia de los territorios en que aplicarán las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.2. de esta Ordenanza.

### 3. Sistema de Información sobre el Estado de Tramitación de Permisos de Urbanización y de Edificación

Se agrega un nuevo artículo 1.4.22. a la OGUC, que establece que para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la letra c) del artículo 28 undecies de la LGUC (Acceso a la Información), las DOM, o las SEREMIs de Vivienda y Urbanismo, en su caso, cuando otorguen permisos en reemplazo de las primeras, deberán enviar, a más tardar el día 15 de cada mes, a través del sistema de información en línea que mantendrá para dichos efectos el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la información correspondiente al mes inmediatamente anterior. Dicha información comprenderá lo siguiente:

3.1. Listado de solicitudes ingresadas referidas a: a) Anteproyectos de cualquier tipo. b) Permisos de edificación de obra nueva, ampliaciones mayores a 100 m<sup>2</sup>, reconstrucciones de cualquier tipo y alteraciones en edificios ligados a Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. c) Permisos de Loteos y subdivisiones afectas. d) Modificaciones de proyecto de cualquiera de las actuaciones de los literales b) o c) anteriores. e) Recepciones definitivas totales o parciales de cualquiera de las actuaciones de los literales b) o c) anteriores.

3.2. Listado de anteproyectos aprobados, permisos otorgados, modificaciones de proyectos aprobadas, y recepciones definitivas totales o parciales otorgadas, referidas al numeral anterior de este artículo."

### 4. Enumeración de los Instrumentos de Planificación Territorial

Se modifica el artículo 2.1.2. de la OGUC, eliminándose del listado de IPT el Plan Regional de Desarrollo Urbano. De esta forma, el artículo queda como sigue:

Artículo 2.1.2. Los Instrumentos de Planificación Territorial ordenados según su ámbito de competencia, son los siguientes:

- Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano
- Plan Regulador Comunal
- Plan Seccional
- Límite Urbano.

En aquellas zonas urbanas que no estén normadas por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional, situación aplicable en los casos regulados únicamente por un límite urbano, aplicarán las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la LGUC. Por el contrario, las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la LGUC, no serán aplicables en las áreas de extensión urbana establecidas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

## 5. Normas supletorias a los Instrumentos e Planificación Territorial

Se modificase el artículo 2.1.3. aclarando que las normas transitorias dictadas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano se consideran como zonas normadas. De esta forma el artículo queda de la siguiente manera:

Se agrega el siguiente nuevo inciso final: *"Para efectos de lo dispuesto en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, también se entenderán zonas normadas por un Plan Regulador Comunal o por un Plan Seccional, aquellos territorios que, conforme al inciso anterior, cuenten con disposiciones transitorias con carácter supletorio establecidas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, sobre las materias propias del ámbito de competencia de nivel comunal."*

## 6. Publicidad de los Instrumentos e Planificación Territorial

Se modifica el artículo 2.1.4. agregando como requisito de entrada en vigencia del instrumento la publicación en el sitio electrónico del organismo competente.

Así, los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia, a partir de la fecha de publicación de los actos administrativos promulgatorios, junto con su respectiva ordenanza en el sitio electrónico del organismo competente. Su disponibilidad en el sitio electrónico del referido organismo deberá ser informada a través de un aviso en un periódico regional o comunal o en una radio comunal o regional, así como en el Diario Oficial.

Adicionalmente, se agrega como requisito que copia certificada por el respectivo Ministro de Fe de la memoria explicativa, los planos y la ordenanza correspondiente, se archiven en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la respectiva Secretaría Regional de dicho Ministerio y, cuando se trate de instrumentos de nivel comunal, en las Municipalidades correspondientes.

En cuanto a los textos coordinados y refundidos de los Instrumentos e Planificación Territorial, se indica que la autoridad facultada para promulgar los Instrumentos de Planificación Territorial que hayan sido modificados, podrá aprobar versiones actualizadas de los planos y fijar el texto refundido, coordinado y sistematizado de las ordenanzas".

## 7. Actualización de los Instrumentos e Planificación Territorial

La Ley N° 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo, agrego un artículo 28 sexies a la LGUC que establece a los IPT exigencias en materia de actualización periódica, que no puede exceder de 10 años. De esta forma, se agrega un nuevo artículo 2.1.4. bis a la OGUC.

Este nuevo artículo señala que para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 28 sexies de la LGUC, las Municipalidades y las SEREMIs de Vivienda y Urbanismo deberán actualizar periódicamente los IPT, en un plazo no mayor a diez años.

Las SEREMIS deberán supervigilar el cumplimiento de esta exigencia de actualización, mediante un seguimiento periódico a los instrumentos de planificación territorial, tanto de nivel comunal como intercomunal,



Si la Municipalidad respectiva no da inicio al procedimiento de actualización, las SEREMIs de oficio podrán realizar la evaluación del respectivo IPT a objeto de determinar las necesidades de actualización.

#### 8. Imagen Objetivo y Sistemas de Información de los Instrumentos de Planificación Territorial

La Ley N° 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo, agrego un artículo 28 Octies a la LGUC, que establece la obligación de que los IPT cuenten con Imagen objetivo y consulta pública. De esta forma, se establece que el proceso de elaboración de los instrumentos de planificación territorial, así como sus modificaciones, debe ser transparente y participativo, debiendo requerirse la opinión de los vecinos afectados y de los principales actores del territorio planificado. Con tal objetivo se debe contemplar, como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan, la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar.

Por lo indicado, se reemplaza el artículo 2.1.5 de la OGUC, que establece en su nueva redacción que el procedimiento de elaboración o modificación de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Comunales y Planes Seccionales, se iniciará con la elaboración y consulta de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar. La imagen objetivo se plasmará en un resumen ejecutivo y en uno o más planos.

El resumen ejecutivo deberá sintetizar en lenguaje claro y simple, lo siguiente:

- a) El diagnóstico territorial, con sus fundamentos técnicos y ambientales.
- b) Los objetivos generales del plan.
- c) Las alternativas de estructuración debidamente evaluadas, identificando en un orden priorizado aquellas por la que se propone optar.

Siempre que alguna propuesta incluya modificaciones a los límites urbanos, la incorporación de nueva vialidad estructurante, la consideración de nuevas afectaciones a declaratoria de utilidad pública, el aumento de altura, constructibilidad o densidad, o la incorporación, aumento o disminución de las áreas de riesgo, éstas se considerarán también como principales elementos o normas de la propuesta.

- d) Los cambios o efectos que provocarán las alternativas de estructuración evaluadas, respecto de la situación existente.

La imagen objetivo se plasmará en un resumen ejecutivo y en uno o más planos que expresen gráficamente los contenidos señalados en las letras c) y d) anteriores.

Por otra parte, la Ley 21.078 ya citada, agrega a la LGUC un artículo 28 undecies referido a los Observatorios del mercado del suelo urbano, de los instrumentos de planificación territorial y de los permisos. Indica que, para promover la transparencia del mercado del suelo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mantendrá Un sistema de información de los procesos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial, así como de sus modificaciones, el que deberá dar cuenta de manera sistematizada de toda la información disponible en los sitios electrónicos de los organismos que promulguen cada instrumento.

Con ese fin, se reemplaza el artículo 2.1.6. de la OGUC, el que indica que para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies de la LGUC, en lo referido al Sistema de Información de los procesos de elaboración y aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial, las Municipalidades, los Gobiernos Regionales y demás órganos y servicios competentes, deberán suministrar la información al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, en los plazos que se indican, los hitos y sus fechas, referidos a los procesos de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes y Planes Seccionales, así como las modificaciones y enmiendas, versiones actualizadas de planos y textos refundidos de los mismos, en la forma que se expresa a continuación:

#### 9. Elaboración Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano

Se incorporan en el proceso de elaboración y modificación del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, las exigencias incorporadas por la Ley 21.072 a la LGUC en cuanto a Imagen Objetivo, entre otras materias.

De esta forma, se reemplaza el artículo 2.1.9. de la OGUC, y se incorpora que el inicio de la elaboración o modificación de un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, y sus modificaciones se iniciará con la formulación y consulta de la imagen objetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.5. de la presente Ordenanza, debiendo ajustarse, además, a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Se agrega asimismo que, una vez elaborado el anteproyecto del Plan, el Consejo Regional acordará someterlo al proceso de consulta pública, junto con el informe ambiental referido a la Evaluación Ambiental Estratégica cuando corresponda, debiendo incluir un resumen ejecutivo que incluya la descripción del Plan y los principales efectos esperados, en lenguaje claro y simple.

Cumplidos los trámites establecidos, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborará el proyecto de Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano y lo remitirá al Gobierno Regional para su aprobación definitiva, junto con el expediente completo, incluyendo un informe que sintetice las observaciones recibidas.

Se incorpora además al artículo 2.1.9 un inciso octavo que señala: *Las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal se entenderán automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunes.*

#### 10. Enmiendas a Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos

Se agrega a la OGUC un nuevo artículo 2.1.9 bis, que incorpora la posibilidad de aprobar Enmiendas a los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos.

Indica que podrán tramitarse Enmiendas cuando se trate de las siguientes modificaciones calificadas como no sustantivas y recaigan solo en disposiciones relativas al ámbito de competencia que le es propio.

- a) Establecer declaratorias de utilidad pública destinadas a vías expresas y troncales, solo cuando se trate de ensanches, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra j) de este inciso.
- b) Reclasificar o asimilar la vialidad.
- c) Disminuir la calificación de los usos permitidos, según sus riesgos conforme al artículo 4.14.2. de esta Ordenanza, para actividades productivas, en zonas o subzonas que permitan dichos usos.
- d) Incrementar o disminuir hasta en un 20% las densidades promedio y/o densidades máximas fijadas por el instrumento conforme al literal f) del numeral 2 del artículo 2.1.7. de la OGUC.
- e) Incrementar o disminuir las normas urbanísticas aplicables a la infraestructura o actividades productivas, dentro de los márgenes contenidos en el inciso cuarto del artículo 2.1.13. de esta Ordenanza, en tanto no sean contrarias a lo dispuesto en este artículo.
- f) Disminuir alguna de las áreas verdes definidas en el Plan como uso de suelo, en un porcentaje inferior al 5% de su superficie.
- g) Reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural.
- h) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.
- i) Modificar los trazados de las vías intercomunales, siempre que se cuente con un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

La alteración por la vía de la enmienda en los márgenes establecidos para cada condición podrá ser ejercitada en forma parcial, sucesiva o total, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición.

La aprobación final de la Enmienda al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano es dictada por el Gobierno Regional.

#### 11. Procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunes

Se reemplaza el artículo 2.1.11. de la OGUC, incorporando al procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunes la exigencia de que dicho proceso se inicie con la formulación y consulta de la imagen objetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.5. de la OGUC, debiendo ajustarse, además, a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Entre otras materias, agrega que, si no existiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, será remitido al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio. En este caso, el Plan Regulador Comunal será promulgado por resolución del Gobernador Regional.

#### 12. Enmiendas a Planes Reguladores Comunes

Se modifica el artículo 2.1.13. de la OGUC, estableciendo que el Concejo Municipal podrá autorizar enmiendas a fin de introducir ajustes a los trazados contemplados en el Plan Regulador Comunal o

en los Planes Seccionales vigentes, referidos a pasajes y vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Se agregan las siguientes materias que pueden ser modificadas a través de una Enmienda:

k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de la OGUC.

l) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.

m) Reclasificar o asimilar la vialidad estructurararte al nivel inmediatamente superior o inferior.

n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento."

Las enmiendas estarán exentas de cumplir con la imagen objetivo, pero sí deben acatar lo referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.

### 13. Planes Seccionales

En los casos, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido en los artículos 28 octies y 43° de la LGUC. Con este fin se modifica el artículo 2.1.15. de la OGUC.

Se establece en la nueva redacción que los Planes Seccionales consistirán en una memoria explicativa, en una ordenanza local que fije las normas urbanísticas referidas a usos de suelo, altura máxima de edificación, densidad máxima, subdivisión predial mínima, sistema de agrupamiento, coeficiente de constructibilidad, áreas de riesgo, declaratorias de utilidad pública, áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, y la red vial estructurante, y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

Los Planes Seccionales estarán exentos de cumplir con la imagen objetivo, pero si deben acatar lo referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.

### 14. Ajustes a tablas

Se modifica el artículo 2.6.3. de la OGUC reemplazándose la tabla del inciso sexto, la tabla del del numeral 4 del artículo 2.6.13., la tabla del artículo 4.5.5. y la tabla del artículo 4.5.7. En estas tablas sólo se cambia la identificación de las regiones, que se reemplazan de números a sus actuales nombres.

## **2.2 LEY N° 21.558 MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS PARA ADECUARLOS AL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y FACILITAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS URBANAS (LEY MISCELÁNEA)**

El Congreso Nacional aprobó la Ley Miscelánea que modifica diversos cuerpos normativos, con el fin de facilitar el avance del Plan de Emergencia habitacional y acelerar la ejecución de los proyectos que materializaran las viviendas objeto de ese Plan.

Entre sus principales modificaciones podemos señalar las siguientes:

### **2.2.1 Modificaciones en la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo cuarto de la ley N° 21.450:**

En la Ley N° 21.450, cuyo artículo cuarto contiene Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, se permite:

- Aprobar permisos de edificación con IMIV ingresado. Esto, al ser una modificación a la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, **aplica sólo a los proyectos que se desarrollen en el marco de esa ley y su vigencia es hasta el 31 de diciembre de 2025**
- Se amplía la habilitación normativa incorporada en la Ley de Integración, para todo proyecto de Viviendas de Interés Público;
- Se permite al MINVU dictar normas técnicas para la producción de viviendas industrializadas, en aquellos aspectos no normados;
- Se permite a las Direcciones de Obras Municipales (DOM) otorgar facilidades para el pago de derechos por permisos de subdivisión, fusión, edificación y urbanización;
- Se habilita a Revisores independientes de cálculo estructural y de obras de edificación para certificar proyectos en relación al estándar técnico que establezcan los programas habitacionales del MINVU.

### **2.2.2 Modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones:**

En la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se admite la urbanización voluntaria de proyectos habitacionales con autorización del municipio, cuestión de suma importancia, ya que tanto la DDU del MINVU como la Contraloría General de la República habían reiterado que el proceso de urbanización estaba sujeto al de la división del suelo y/o a los tipos de permisos regulados en la normativa de urbanismo y construcciones, esto es a Loteos, Copropiedad Inmobiliaria, División de un Predio que está afecto a utilidad pública por el Instrumento De Planificación Territorial, y Urbanización de loteos existentes.

### **2.2.3 Modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria:**

En la Ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se posterga la entrada en vigencia del requisito de disponer 1 estacionamiento por cada vivienda incluido en la Ley de Copropiedad a enero del año 2025.

Se elimina del artículo 60 la oración que impedía al DOM autorizar que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda. Finalmente, dispone y estacionamientos en otros predios, el plano del condominio a que se refiere el artículo 49 deberá señalar tal circunstancia.

### **2.2.4 Modificaciones en la ley N° 21.420, que Reduce o Elimina Exenciones Tributarias que indica:**

En la Ley N° 21.420, que Reduce o Elimina Exenciones Tributarias, se modifica la norma en cuanto dispone que:

Los contribuyentes que hayan solicitado el respectivo permiso de edificación con anterioridad al 30 de abril del año 2023, podrán deducir 0,65 del débito del Impuesto al Valor Agregado respecto de las ventas y contratos generales de construcción de dichas obras, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 del decreto ley N° 910, de 1975 y si cumplen iguales requisitos, podrán obtener este beneficio las empresas constructoras que se encuentren exentas del Impuesto al Valor Agregado por las ventas de viviendas a beneficiarios de un subsidio habitacional. Como es evidente, respecto de este inciso la fecha debe ser postergada, lo que se ha solicitado por este gremio se regule con urgencia en una ley miscelánea 2.

Asimismo, conforme al artículo sexto transitorio bis, que se introduce a la Ley N° 21.420 el monto que las empresas constructoras tendrán derecho a deducir de sus pagos provisionales obligatorios contemplados en la Ley sobre Impuesto a la Renta, será de 0,1625 del débito del Impuesto al Valor Agregado que deban determinar en la venta de bienes inmuebles para habitación por ellas construidos y en los contratos generales de construcción de dichos inmuebles que no sean por administración, realizadas y celebrados, respectivamente, a contar del 1 de enero del 2025, siempre que hayan obtenido el respectivo permiso municipal de edificación y las obras se hayan iniciado antes del 1 de enero del 2027.

La obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, conforme lo señalado en el artículo 1.4.17 de la OGUC.

Asimismo, el beneficio de las empresas constructoras por las ventas de viviendas que se encuentren exentas de Impuesto al Valor Agregado, por efectuarse a beneficiarios de un subsidio habitacional, será equivalente a 0,030875 del valor de la venta.

### 2.2.5 Modificaciones en la ley N° 20.898, que Establece un Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción:

Finalmente, en la Ley N° 20.898, que Establece un Procedimiento Simplificado para la Regularización de Viviendas de Autoconstrucción, se extendió su vigencia al 31 de diciembre de 2025.

En lo referente a los requisitos, si se trata de viviendas que sean beneficiadas por subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para el mejoramiento y/o ampliación de la vivienda no se exigirá que tengan un avalúo fiscal no superior a 1.000 U.F. ni la superficie máxima de 90 m cuadrados.

Por otra parte, se agrega un inciso final al artículo 2, que señala que a estos proyectos no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 70 de la LGUC.

### ANEXO 1: 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)