

**ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE Nº 21 / MAYO- JUNIO 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 480 (CIRCULAR ORD. Nº 206) 26 de mayo de 2023

Con fecha 25 de abril de 2023 se publicó en el D.O. Ley Nº 21.558 que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas (Ley Miscelánea).

Principales aspectos abordados por la Circular:

1.1.1. RESPECTO DE LAS MODIFICACIONES EFECTUADAS POR LEY Nº 21.558 A LA LEY Nº 21.450, AL CAPÍTULO I "DE LA GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA", PÁRRAFO 1º "DE LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS":

- a. En la modalidad de adquisición regulada en el artículo 1º- referida al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo remplace, se amplían los programas en el marco de los cuales podrán desarrollarse proyectos en terrenos adquiridos por el MINVU, al programa de Integración Social y Territorial o a los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público, manteniendo su objeto de

promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

- b. Posibilidad de realizar llamados en condiciones especiales por montos superiores a los establecidos en el respectivo decreto supremo, en relación a la modalidad de adquisición de terrenos.

(destacado en color negro el texto introducido por la ley Nº 21.558):

"Artículo 2.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de financiar la adquisición y/ o habilitación de terrenos para proyectos destinados preferentemente a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, podrá efectuar llamados en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios a comités de vivienda o a otras entidades o grupos organizados que puedan postular al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace, **o para la construcción de viviendas de interés público**, como a las cooperativas de vivienda, por montos superiores a los establecidos en el respectivo decreto supremo, siempre que se trate de la adquisición y/o habilitación de terrenos para el desarrollo de proyectos que se emplacen en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos, conforme a los criterios que el Ministerio establezca mediante resolución".

1.1.2. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL CAPÍTULO I "DE LA GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA", PÁRRAFO 2° "DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS".

Sobre el mecanismo excepcional de habilitación normativa de terrenos y la posibilidad de establecer normas urbanísticas especiales para la construcción de viviendas de interés público la ley agregó en el inciso primero del artículo 3 del Párrafo 2, De la habilitación normativa de terrenos, la siguiente oración final:

"Adicionalmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público". Junto a lo anterior, se incorporó en el inciso final del mencionado artículo, a continuación de la palabra "programa" la frase "o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público" .

En consecuencia, a través de la habilitación normativa de terrenos podrán establecerse normas urbanísticas especiales para factibilizar la construcción de viviendas destinadas a beneficiarios de cualquiera de los programas habitacionales del Estado, y en particular, del MINVU, cumpliendo por cierto con los requisitos establecidos en la Ley de Integración.

VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO: Se encuentran definidas en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y conforme a su inciso tercero, corresponden a aquellas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado. Particularmente el inciso cuarto del citado artículo dispone que:

"Las viviendas de interés público corresponden a aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomente el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas Jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias".

En este punto, la DDU hace presente que la modificación introducida por la ley N° 21.558 solo amplió el ámbito de aplicación de la habilitación normativa de terrenos con el objeto de factibilizar la construcción de viviendas de interés público, más no introdujo otro tipo de modificaciones en orden a flexibilizar sus términos, reducir requisitos o incorporar nuevas excepciones a la tramitación, por lo que se mantiene el problema que origina el artículo 7 de la Ley N° 21.450, que señala: ***“La propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando, encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación, permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional. El resto de los supuestos se encontrarán exentos de dicho trámite (énfasis agregado).*** Lo anterior dado lo amplio de los requisitos establecidos en el artículo 29 del Decreto 32, del Ministerio de Medio ambiente de 2015, que regula dicho procedimiento de evaluación, y la demora de su tramitación de entre 12 y 18 meses. Cabe señalar, por ejemplo, que en caso de cambio de uso de suelo equipamiento a vivienda, la habilitación normativa siempre deberá contar con EAE aunque la densidad de la norma propuesta sea igual o inferior a la de los predio aledaños.

1.1.3. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL CAPÍTULO III, DISPOSICIONES GENERALES

Se reemplaza el artículo 21, ampliando las facultades del MINVU, en el sentido de que ya no solo podrá impartir instrucciones para la aplicación de la Ley de Integración, sino que también podrá excepcionalmente aprobar las normas técnicas necesarias a objeto de estandarizar técnicas o tecnologías propias de las viviendas industrializadas

(destacado en color negro el texto introducido por la ley N° 21.558) :

"Artículo 21 .- El Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá excepcionalmente aprobar las normas técnicas necesarias a objeto de estandarizar técnicas o tecnologías propias de las viviendas industrializadas, sólo respecto de materias donde no exista norma o reglamento técnico aprobado por la autoridad competente y para hacerlas aplicables únicamente a la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional.

Las normas señaladas tendrán por propósito establecer estándares de edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 LGUC y serán aprobadas mediante decreto supremo.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las divisiones con competencias en la materia, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional."

1.1.4. SE INCORPORAN A CONTINUACIÓN LOS NUEVOS ARTÍCULOS 23 AL 27 INCLUSIVE, CON EL OBJETO DE FORTALECER LA OPORTUNA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, ESTABLECIENDO DISPOSICIONES ESPECIALES, ENTRE OTRAS, EN MATERIAS VINCULADAS PRINCIPALMENTE CON LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y AUTORIZACIONES ANTE LAS DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES.

1. Artículo 23. Faculta a los Directores de Obras Municipales para otorgar facilidades de pago de derechos (mediante cuotas reajustables de acuerdo al IPC) por permisos de subdivisión, fusión, edificación y urbanización, sean que se tramiten o no en forma simultánea, conforme a lo establecido en el artículo 128 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Estas cuotas deberán encontrarse enteramente canceladas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización o edificación, o antes de aprobarse los permisos en caso de que no incluyan obras de urbanización o edificación, como sería en el caso de las subdivisiones.

Se hace presente que el artículo 128 de la LGUC permite como norma de general aplicación, otorgar facilidades para el pago de derechos, pero solo por permisos de edificación, por lo cual la norma incorporada en la Ley de Integración amplía dicha posibilidad a otro tipo de permisos y autorizaciones en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

2. Artículo 24. Establece que el sistema electrónico al que se refiere el artículo 170 de la LGUC (SEIM) recibirá todos los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión o densificación, no obstante lo cual, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones junto con el de Vivienda y Urbanismo deberán establecer mediante decreto supremo, un procedimiento para habilitar la recepción de proyectos cuando dicho sistema no se encuentre operativo. Esto significa que, conforme se establezca en el respectivo reglamento, podrán tramitarse Informes de Mitigación al Impacto Vial (IMIV) fuera del referido sistema cuando éste no se encuentre en funcionamiento, lo cual evitará dilaciones o paralizaciones de procedimientos de revisión de IMIV y sus proyectos asociados, en caso de indisponibilidad técnica del sistema, por ejemplo.

3. Artículo 25. A través de esta disposición se establece que expresamente lo siguiente:

"El Director de Obras Municipales podrá otorgar los permisos de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes con el solo mérito del comprobante de admisibilidad de ingreso del informe de mitigación al sistema electrónico. En este evento, la resolución que apruebe el informe de mitigación será exigida para la recepción final o parcial de la obra, y

se verificará que las medidas de mitigación estén ejecutadas o garantizadas, según corresponda". (énfasis agregado)

Adicionalmente, respecto a esta disposición cabe hacer tres precisiones generales:

- En primer lugar, el término "podrá" utilizado en el nuevo artículo 25 debe interpretarse en el sentido de que la autoridad se encuentra legalmente habilitada para otorgar los permisos en la hipótesis regulada, y no corresponde a una facultad discrecional que deje a su arbitrio tal decisión, considerando además que nos encontramos frente a un procedimiento reglado (criterio sostenido por la Contraloría en casos similares)

En segundo lugar, la interpretación de esta norma debe ser restrictiva, por lo cual en ningún caso podría extenderse su excepcionalidad a otros requisitos exigidos en la LGUC y OGUC.

En tercer lugar, el artículo 25 no ha derogado ni modificado el artículo 172 inciso sexto de la LGUC, sino que constituye una norma especial que sólo podrá ser aplicada para solicitudes de permiso de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes requeridas para proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional.

“Sello Plan de Emergencia Habitacional”: Para acreditar dicha condición, deberá incorporarse en el expediente respectivo un oficio del SERVIU que certifique que el proyecto que motiva la solicitud de permiso o autorización ante la DOM forma parte del Plan de Emergencia Habitacional.

4. Artículo 26. Tratamiento especial a las donaciones de inmuebles que se efectúen para uso exclusivo de programas habitacionales tanto a los SERVIU como a grupos de trabajadores de la entidad donante, o aquellas que se efectúen entre particulares con el fin de acceder al programa Pequeño Condominio regulado por el decreto 49 de 2011, bajo las condiciones allí establecidas, las cuales no requerirán del trámite de insinuación, y estarán exentas de impuestos, entre otras reglas especiales. (énfasis agregado)
5. Artículo 27: Establece reglas especiales aplicables en el proceso de revisión de proyectos habitacionales que efectúan los SERVIU, en los cuales se podrá considerar la presentación de informes emitidos por revisores independientes de obras de edificación y revisores de cálculo estructural.

1.2 DDU 481 (CIRCULAR ORD. Nº 233) 13 de junio de 2023

Se emite esta Circular, a propósito de las recientes modificaciones introducidas a la OGUC por el D.S. Nº 57, publicado en el D. O. el día 6 de Abril de 2023 (en adelante DS 57), que ajusta la OGUC a las leyes:

- Ley Nº 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo y
- Ley Nº 21.074 Sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País

1.2.1 IMAGEN OBJETIVO.

La Ley N° 21.078 estableció como obligación, tanto en el procedimiento de elaboración como de modificación de los PRI o PRM, de los PRC y de los Planes Seccionales, que deben iniciarse con la elaboración y consulta de la Imagen Objetivo.

Para ello, el DS 57 agregó en la OGUC, en su artículo 1.1.2., una definición de dicho vocablo, y en el artículo 2.1.5. los contenidos y procedimientos de formulación y aprobación de la misma.

En la DDU 481 se detalla el procedimiento para elaborar la imagen objetivo.

1.2.2 CAMBIOS EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE IPT

Esta DDU aborda en detalle los cambios que se hicieron exigibles desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley 21.078, cambios que ponen de relieve la importancia del acuerdo que el Concejo Municipal o Consejo Regional, tome en los Términos para desarrollar el Anteproyecto, luego de la consulta pública de la Imagen Objetivo.

En la DDU 481 se detalla el procedimiento para elaborar Anteproyectos de IPT.

1.2.3 ACTUALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

El procedimiento de Actualización periódica que agregó la Ley N° 21.078 en el artículo 28 sexies de la LGUC, apunta a que los Instrumentos de Planificación Territorial no pierdan eficacia, ya sea porque no se adaptaron oportunamente a:

- i. Los cambios normativos, de la LGUC, OGUC u otras leyes y reglamentos que incidan en la planificación territorial.
- ii. Los pronunciamientos de órganos competentes como la Contraloría General de la República.
- iii. Los criterios e indicadores de la EAE
- iv. Al crecimiento urbano experimentado, que no ha sido acorde a lo previsto.

Para lo anterior, el DS 57 agregó un nuevo artículo, el 2.1.4. bis, con un procedimiento para determinar si se requiere alguna modificación al instrumento para los propósitos mencionados y qué tipo de procedimiento se aplicaría para actualizarlo mediante una modificación o enmienda, o si se determina que se requiere cambiarlo completamente.

Por otra parte, el procedimiento también permite acreditar que no se requerirán modificaciones o ajustes al Plan porque ya se encontraría actualizado.

La actualización supone que todos los procedimientos se deben realizar con la debida antelación porque deben enmarcarse dentro de los 10 años que estableció la Ley. (Énfasis agregado)

1.2.4 DISPOSICIÓN TRANSITORIA DEL DS 57 EN TORNO A LA ACTUALIZACIÓN.

Según el artículo tercero transitorio del DS 57, los IPT que ya cumplieron 10 años al momento de publicarse dicho decreto el 06.04.2023, o aquellos que los cumplirán en los dos años siguientes a esa fecha, están obligados a efectuar el procedimiento 2.1.4. bis de la OGUC con el objeto de determinar si requieren o no actualización.

La DDU 481 determina el procedimiento y criterios para determinar si un IPT requiere actualización.

1.2.5 ARTÍCULO 2.1.2. DE LA OGUC FUE REEMPLAZADO.

En el actual artículo 2.1.2 se estableció lo siguiente:

- Inciso primero: Este inciso establece cuáles son los Instrumentos de Planificación Territorial, que son 4: el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano (PRI o PRM), el Plan Regulador Comunal (PRC), el Plan Seccional, y el Límite Urbano.

(Se eliminó el Plan Regional de Desarrollo Urbano)

- Inciso segundo: En las comunas que no estén normadas por alguno de dichos IPT, rigen las normas de la LGUC y la OGUC.

- Inciso tercero: Normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la LGUC, se aplican donde sólo exista un instrumento denominado “límite Urbano”, así como en las urbanas donde se haya declarado la nulidad total o parcial del IPT.

Añade la norma, que no serán aplicables en las áreas de extensión urbana de los PRI o PRM.

1.2.6 CAMBIO DE HITO PARA LA PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGENCIA DE LOS IPT

Dónde se publica el IPT o su modificación:

Ordenanzas de los IPT ya no se deben publicar en el Diario Oficial, debiendo, en cambio, publicarse en el sitio electrónico del organismo que los promulgue (ver artículo 28 septies de la LGUC).

Fecha de entrada en vigencia:

Para efectos de la fecha de entrada en vigencia del instrumento, su modificación o enmienda, se entenderá que corresponde a la fecha de publicación en el sitio electrónico del organismo que los promulgue, aviso en un periódico regional o comunal o en una radio comunal o regional, debiendo en todo caso incluir obligatoriamente, un aviso en el Diario Oficial.

1.2.7 ESTUDIOS CON LOS QUE DEBE SER CONSISTENTE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

La Ley N° 21.078 incorporó en el artículo 28 decies de la LGUC, la obligación de que los IPT deben desarrollar una serie de estudios técnicos: de movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros.

Si bien algunos de ellos ya eran exigibles antes de la Ley 21.078, la mayoría de ellos han sido desarrollados en base a la experiencia de los planificadores y/o consultores que han desarrollado los IPT, sin contar con guías o manuales de apoyo o metodologías avaladas por el MINVU.

DDU 481 explicita y detalla estos estudios.

1.2.8 NO RETROACTIVIDAD DE LA DISPOSICIONES DEL DS 57

Finalmente, la DDU 481, en el párrafo final de su página 5 señala: “El DS 57, así como cualquier reglamento que dicte el Presidente de la República, no puede establecer obligaciones con carácter retroactivo. **Conforme a ello, todas aquellas obligaciones nuevas, que se desprendan del DS 57, que no estén explícitamente contenidas en la Ley N° 21.078, son exigibles a partir de su fecha de publicación en el Diario Oficial, ocurrida el 06 de abril de 2023.** (Énfasis agregado)

Esto es importante, por cuanto el DS 57 dispone en su inciso primero: “Las nuevas exigencias que se agregan en el presente decreto, relacionadas con procedimientos de aprobación, publicación, información y contenidos, no se aplicarán a aquellos Instrumentos de Planificación Territorial y sus modificaciones que, con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N°21.078, esto es el 15 de agosto de 2018, por aplicación de su disposición transitoria, cuenten con un acto administrativo de inicio de procedimiento en conformidad al Decreto Supremo N° 32, del Ministerio del Medio Ambiente, de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, o que acrediten mediante actos administrativos correspondiente a alguna actuación contemplada dentro del procedimiento previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza General, dictados por la autoridad respectiva, con anterioridad a esa fecha, el hecho de haberse iniciado el procedimiento de elaboración o modificación, en cualquiera de sus fases”.

Por lo expuesto, sin la interpretación de la DDU las normas establecidas en el Decreto 57 le habrían sido aplicables a todos aquellos IPT iniciados con posterioridad al 15 de agosto de 2018. Decreto publicado más de 4 años después (6 de abril de 2023), haciendo retroactivo, procedimientos y contenidos para la formulación y aprobación de los IPT tales como:

- Todo el proceso señalado en el artículo 2.1.6 de la OGUC que establece los hitos y plazos máximos para informar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo los actos administrativos que dan cuenta del proceso del IPT.
- El contenido de los IPT como los señalados en el artículo 2.1.10, por ejemplo, los Estudio de Movilidad Urbana y de Infraestructura Energéticos para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de al menos, 10 años.

Sobre las nuevas exigencias referidas al contenido, cabe señalar a título ejemplar que la Ley N° 21.078 dispone solamente que la Imagen Objetivo deberá contener: “las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar” y que en cambio el decreto 57 extiende está frase agregando que las alternativas “deben contener los principales elementos o normas de su propuesta.”, lo que constituye una nueva exigencia, que no puede tener efecto retroactivo, por cuanto el artículo 52 de la Ley N° 19.880, dispone que: “Los actos administrativos no tendrán efecto retroactivo, salvo cuando produzcan consecuencias favorables para los interesados y no lesionen derechos de terceros.”

1.3 DICTAMEN Nº E357182, Fecha: 14-VI-2023 Recepción Proyectos Estación Central.

El señor Patricio Herman Pacheco consulta por la juridicidad del oficio N° 598, de 2022, de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que se pronuncia sobre: “Proyectos inmobiliarios emplazados en la comuna de Estación Central cuyos permisos de edificación no fueron invalidados después de la Circular N° 313 de 2016 de la División de Desarrollo Urbano, pero cuya recepción definitiva de obras se niega por motivos de ilegalidad del permiso respectivo”.

Expone que el DOM debe revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas que rigen la obra de que se trate, conforme al permiso aprobado, de manera que no se encuentra facultado para recepcionarlas, si se infringen aquellas sobre sistema de agrupamiento y altura máxima, con independencia de si el proyecto se ejecutó de acuerdo con los planos autorizados.

También expresa que dicho documento vulneraría el principio jurídico de que los actos administrativos que contravienen la legislación tienen un vicio de nulidad.

Añade que la emisión de dicho oficio responde de forma directa al solicitante, vulnerando la jurisprudencia de esta Entidad de Control que indica que ello debiese realizarse mediante circulares de público conocimiento.

La CGR responde a la presentación del señor Herman que según el inciso primero del artículo 144 de la LGUC:

“Terminada una obra o parte de la misma, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales.

A la solicitud de recepción deberá adjuntarse un informe del arquitecto, y del revisor independiente cuando lo hubiere, en que se certifique que las obras se han ejecutado de acuerdo al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones, conforme a lo indicado en el inciso segundo del artículo 119 de esta ley”.

En tanto, según el inciso cuarto del artículo 144 de la LGUC:

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

En primer lugar, la CGR indica que en el dictamen N° 27.918, de 2018, precisó que tratándose de Permisos de Edificación otorgados en virtud de anteproyectos aprobados por la DOM con anterioridad a la mencionada DDU 313, y para edificaciones que contemplaron el sistema de

agrupamiento continuo, emitidos en contravención a la normativa aplicable, era deber de esa municipalidad dar cumplimiento a lo dispuesto en el singularizado dictamen N° 44.959, teniendo en consideración lo prescrito en el artículo 53 de la ley N° 19.880. (Procedimiento de Invaldación)

En segundo lugar, sobre el reclamado oficio N° 598 de la DDU, de los antecedentes tenidos a la vista se desprende que se formula en respuesta a las consultas expuestas por Inmobiliaria España Ltda., acerca de las facultades del DOM para revisar la legalidad de los PE y sus modificaciones con posterioridad al transcurso del plazo de invaldación de los actos administrativos y una vez que la obra se encuentra totalmente construida; y, si en relación con la solicitud de recepción definitiva, ese directivo puede analizar la referida legalidad o debe darle aplicación al permiso.

Al respecto, expone, que “la DOM se encuentra en el imperativo de otorgar la recepción definitiva de las obras que se hubiesen ejecutado de conformidad al permiso respectivo que amparó su construcción, dejando a salvo el cumplimiento de requisitos que exijan otras leyes para los mismos efectos”.

Añade que “no se ajustaría a derecho formular en dicha instancia exigencias que no se hubieren contenido en el respectivo permiso de construcción -bajo el supuesto que el mismo se mantenga vigente y no hubiere sido invalidado-”, sin perjuicio de los requisitos antes mencionados.

La Contraloría concluye que **“la recepción definitiva constituye una actuación cuyo objeto es fiscalizar que lo edificado se ajuste al permiso otorgado y que supone, necesariamente, que exista la debida concordancia entre el permiso y la construcción ejecutada, sin que el DOM se encuentre habilitado para formular nuevas observaciones o requerimientos distintos a los contemplados en la autorización que habilitó la construcción de las obras”**. (Énfasis agregado)

En cuanto a la naturaleza del oficio de que se trata, de su lectura aparece que efectúa una interpretación de la normativa que cita vinculada a la procedencia, en general, de otorgar una recepción definitiva -es decir, fija su sentido y alcance-, lo que se enmarca en el ejercicio de las atribuciones consignadas en el artículo 4° de la LGUC.

En cuanto al fondo, los Permisos de Edificación que en virtud del ejercicio de la aludida potestad invalidatoria o por el transcurso del tiempo no fueron dejados sin efecto por la DOM, habilitaron a sus titulares a la construcción de las obras proyectadas bajo el amparo de los mismos.

Así, habiendo aquellos mantenido su vigencia, y en cuanto se dé cumplimiento a las exigencias señaladas en los artículos 144 de la LGUC y 5.2.5. de la OGUC, tocará al DOM recepcionar la obra, revisando la observancia de las normas urbanísticas que les sean aplicables conforme al permiso otorgado.

En consecuencia, y con las precisiones anotadas, no se advierte que el oficio N° 598, de 2022, de la DDU, contravenga el criterio expuesto.

No obstante, en lo que atañe a su emisión hacia personas determinadas, aspecto también alegado, la CGR señala esa División tendrá que arbitrar las medidas tendientes a que, en lo sucesivo, el ejercicio

de la potestad de interpretación que le confiere el artículo 4° de la LGUC se ajuste a su tenor, debiendo tratarse a través de circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado.

1.4 DICTAMEN N° E357187 Fecha: 14-VI-2023 Áreas de Protección Ecológica PRMS

Los recurrentes (Fundación Defendamos la Ciudad, Inversiones Chicureo SpA, CChC y otros) solicitan reconsiderar el dictamen N° E39766, de 2020. Ese dictamen estableció que las APE definidas en instrumentos de planificación territorial, en su calidad de áreas de protección de recursos de valor natural, deben ser consideradas como áreas colocadas bajo protección oficial para efectos de determinar el ingreso de proyectos o actividades al SEIA, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 10, letra p), de la ley N° 19.300.

Precisó que, no obstante que el actual artículo 2.1.18. de la OGUC, solo admite que tales instrumentos reconozcan áreas de protección oficial ya protegidas oficialmente, una disposición vigente de un IPT que, en su oportunidad, fue definida como una zona de protección de recursos de valor natural, constituye una norma de carácter ambiental emanada de la autoridad habilitada, debiendo considerarse en la categoría de “área colocada bajo protección oficial” prevista en la precitada letra p).

En particular, incluyó en esa categoría las áreas definidas como “áreas de preservación ecológica” por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago -PRMS-.

En atención a que tal criterio -hasta la emisión de dicho pronunciamiento- no era aplicado por el SEA, se expresó en el mismo que no podrían, en todo caso, verse afectadas las situaciones consolidadas. Es decir, aquellos proyectos o actividades susceptibles de causar impacto ambiental que hayan comenzado a ejecutarse con anterioridad al dictamen en comento, no se encuentran en la obligación de ingresar al SEIA.

Sobre esta materia, parte de los recurrentes plantean que con el anterior criterio, la CGR se estaría aceptando tácitamente que los proyectos que allí se mencionan, estarían excluidos de ingresar al SEIA, pese a encontrarse en zonas catalogadas por el correspondiente IPT como APE y no contar, según estiman, con las debidas autorizaciones que jurídicamente correspondan.

Al respecto, la CGR indica que, el dictamen de que se trata no ha tenido el efecto de anular ninguna norma legal o reglamentaria, sino que se ha limitado a realizar una interpretación general de la preceptiva que regula la materia. Si bien en dicho pronunciamiento se mencionan determinados proyectos que se estarían ejecutando en áreas de preservación ecológica definidas en el PRMS, no se efectuó un análisis jurídico de cada uno de ellos, por lo que no se resolvió si, a su respecto, concurrían o no los requisitos para entenderlos exceptuados de la aplicación del dictamen en comento.

Corresponde al SEA y la SMA, analizar en cada caso concreto la concurrencia de los requisitos que hagan o no procedente el ingreso al SEIA de un proyecto que pretende desarrollarse en una APE específica.

Sobre procedencia de construcciones y subdivisiones en predios situados en APE:

El artículo 55 inciso primero de la LGUC establece “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones”, salvo las que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que indica. Agrega su inciso segundo que “Corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la Planificación intercomunal”.

Por otra parte, el artículo 34 de la LGUC señala que la planificación urbana intercomunal se realiza a través del “Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano.

Así, en lo pertinente, el artículo 8.3.1.1 del PRMS dispone, en su inciso primero, que las APE “Corresponden a aquellas áreas que serán mantenidas en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico”, y en su inciso final, que “En las Áreas de Preservación Ecológica, no se permitirá divisiones prediales”.

Si bien tanto la normativa legal como la planificación urbanística contienen disposiciones tendientes a regular el uso y destino de determinadas zonas rurales, tal regulación debe interpretarse armónicamente.

Por lo tanto, la procedencia de una subdivisión o construcción de ciertas obras en un área de protección de recursos de valor natural, no puede determinarse en términos generales, sino que deberá analizarse caso a caso, considerando, entre otros aspectos, la naturaleza y finalidad de las mismas, en el respectivo IPT, así como las autorizaciones que jurídicamente correspondan.

Asimismo, la aplicación del artículo 55 de la LGUC no puede implicar a su vez el desconocimiento de las facultades legales y reglamentarias de que ha sido investido el planificador intercomunal metropolitano, (artículo 34 de la LGUC).

De esta forma, la preceptiva legal debe interpretarse de manera armónica, pues lo contrario implicaría desconocer el estatuto rural de esta zona o bien, las facultades del planificador metropolitano sobre la misma, vulnerando en ambos casos las normas legales respectivas.

En este sentido y conforme al citado artículo 55 de la LGUC, corresponderá a la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva, al revisar cada situación en particular, cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales no generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal y se ajusten a esta.

Sin perjuicio de lo anterior, respecto del PRMS consideró a las APE como terrenos no susceptibles de ser subdivididos, en razón de su especial naturaleza y ubicación.

Asimismo, que el artículo 8.3.1.1. de ese IPT dispone que “En estas Áreas se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, restringiéndose su uso a los fines: científico, cultural, educativo, recreacional, deportivo y turístico, con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación”.

1.5 RESOLUCIÓN DE NO INVALIDACIÓN MODIFICACIÓN DE PROYECTO DE EDIFICACIÓN ESTACION CENTRAL

Con fecha 7 de junio de 2023 la Municipalidad de Estación Central publicó en el Diario Oficial, publicó la resolución en que resuelve no invalidar la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 48-2021 de fecha 17 de junio 2021, otorgada por la Dirección de Obras Municipales de Estación Central, para un Edificio de viviendas de 28 pisos, ubicado en Conde del Maule N° 4627-4631-4635, comuna de Estación Central, de propiedad de Inmobiliaria Inversiones Ingenieros Doce.

La decisión se basa en que el Permiso de Edificación N° 241-2016 de fecha 8 de noviembre de 2016, a pesar de haber sido aprobado con una incorrecta interpretación de aplicación de normas de la OGUC, se encuentra vigente, goza de presunción de legalidad, imperio y exigibilidad frente a los destinatarios, por no haber sido concluido el proceso de Invalidación dentro de los dos años desde que fue notificado o publicado, de acuerdo a lo indicado en el artículo 53 de la ley N° 19.880.

Por su parte, la Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación N° 131-2017 de fecha 4 de septiembre de 2017, se encuentra vigente debido a que nunca fue iniciado un proceso de invalidación en su contra, y a que el periodo de dos años para concluir dicho proceso de **invalidación se encuentra expirado, de acuerdo a lo indicado en el artículo 53 de la ley N° 19.880.**

1.6 1.3 FALLO TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL: CASO HUMEDAL EX ARTESANOS, 17 MAYO 2023

En este fallo, el Tercer Tribunal Ambiental (TA) hace una ponderación de los antecedentes presentados en el periodo de información pública, respecto de la declaratoria del Humedal Urbano Mallinko Abtao Lawal (Ex Artesanos), de la Región de Los Lagos.

En Tribunal señala que si bien el artículo 1 de la Ley de Humedales Urbanos establece que el objeto de la misma es proteger los humedales urbanos, a juicio del TA se trata de un acto administrativo, y como tal no puede extraerse de la realidad en la cual está inmersa, es decir, que debe tener un contexto económico, social, cultural, etc., poniendo como ejemplo las exigencias legales existentes para la dictación de una serie de normas ambientales, las cuales requieren en su elaboración la ponderación de factores económicos y sociales.

De esta manera, el TA señala que esto permite entender que las consideraciones sociales y económicas deben ser ponderadas por la autoridad en la medida que forman parte de los criterios de sustentabilidad de estos ecosistemas.

Por lo señalado, el TA indica que los órganos del Estado deben actuar en coordinación y ponderando bienes jurídicos, y que en razón de ello existe el proceso de recepción de antecedentes en diversos procesos de formación de normas y, en este caso, de delimitación de humedales, dado que de esa manera quien dicta el acto administrativo puede contar con los antecedentes que manifiesten los intereses públicos y privados que están en juego para la dictación del correspondiente acto administrativo.

Por último, el TA estima que el MMA debió dar respuesta fundada a los antecedentes que recibió por parte de los reclamantes, estimando que ello constituye un vicio de legalidad de la resolución que declara el humedal.

1.7 FALLO CORTE SUPREMA PROYECTO EN VIÑA DEL MAR (CONDOMINIO BORIQUEN)

Inmobiliaria Los Silos construía hasta el 22 de septiembre del año pasado en el sector de Agua Santa el Condominio Borinquén: Un Proyecto de Integración Social y Territorial, conformado por 292 viviendas, de las cuales el 20% (59) serán adquiridas por familias vulnerables, y el 80% (233), por familias de sectores medios.

El 19 de agosto de 2022 la Alcaldesa Macarena Ripamonti presentó un recurso de protección en la Corte de Apelaciones de Valparaíso, solicitando paralizar la construcción de Condominio Borinquén, hasta obtener la aprobación del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA).

El municipio planteó, entre otras cosas, que la construcción del proyecto, con movimientos de tierra y relleno, “ha afectado directamente el bosque y vegetación nativa existente en el sector y el curso de agua de la quebrada Borinquén” y que “el área afectada se encuentra dentro de un sistema de quebradas y afluentes los cuales responden a un conjunto de unidades territoriales que pertenecen a la subcuenca lago Peñuelas”, conocido como “humedal Borinquén”.

Luego de que el tribunal rechazara el recurso, el 19 de enero, el municipio presentó un recurso de apelación, y el caso fue elevado a la Corte Suprema.

La Tercera Sala de la Corte Suprema, de forma unánime, ratificó el fallo de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que en enero de este año rechazó por tres votos contra cero, el recurso interpuesto por la administración de la alcaldesa Macarena Ripamonti, aludiendo entre otras argumentaciones, que “en su condición de persona jurídica, la entidad recurrente mal podría sostener que su vida o integridad física o síquica se encuentran afectadas o en peligro”.

En esta materia, el tribunal de alzada resolvió que “el recurso o acción de protección no tiene el carácter de acción popular, y por tanto su ejercicio está supeditado a individualizar a quien esté sufriendo la afectación de sus derechos por la actividad del recurrido”, situación que genera una “falta de legitimación activa de la Municipalidad de Viña del Mar”.

1.8 TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL ANULA PARCIALMENTE DECLARATORIA HUMEDAL ANTIÑIR, COMUNA DE PUERTO MONTT

Con fecha 29 de junio de 2023, Tercer Tribunal Ambiental emitió la sentencia referente a las reclamaciones por la declaratoria del Humedal Antiñir, comuna de Puerto Montt en donde se anula parcialmente la declaratoria, en lo que respecta a los predios de las empresas reclamantes.

El fallo ordena al MMA que indique con antecedentes objetivos y verificables la forma en que se cumple con los requisitos del art. 8 del reglamento, respecto de aquella superficie que, sin formar parte de la cartografía original del humedal, afectó a los predios de los Reclamantes, conservándose en lo demás la referida declaratoria. Adicionalmente, mandata al MMA a justificar cómo abordó el tema de una cuenca.

Quienes presentaron reclamaciones fueron Inmobiliaria Socovesa, propietaria de 5 predios dentro del humedal y 2 colindantes a éste, con más de 1.200 lotes, y Gestión y Desarrollo S.A, que tiene un proyecto de vivienda D.S 19 y la Agrupación Cultural por los Humedales y Entornos Naturales: alega que no fueron considerados los antecedentes que aportaron para que el humedal tuviera una mayor extensión.

Sumado a ello, se presentaron recursos de protección en contra de los permisos de edificación otorgados, recursos que fueron rechazados.

Al igual que en caso del humedal ex Artesanos, el polígono inicial con el cual se abrió el procedimiento era de 9,5 ha y terminó siendo declarada una extensión de 41,6 ha.

El Tribunal señaló en lo fundamental:

1. Hay vicio del procedimiento porque las dos empresas no pudieron presentar antecedentes técnicos debido a que el polígono inicial no alcanzaba sus propiedades.
2. Respecto a si la declaración y delimitación del Humedal Urbano cumple con la exigencia de motivación que exige el Reglamento, se indicó “no hay respaldos suficientes, objetivos, fiables y revisables que permitan a este Tribunal verificar cómo se determinó la delimitación del humedal”

CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 OBSERVACIONES AL DECRETO 34, (TRANSPORTE) DE 2023 (SOBRE IMIV SUSCRITO POR LOS MINISTROS DE TRANSPORTE Y DE VIVIENDA Y URBANISMO)

El Decreto 34 en tramitación, como también lo ha demostrado la implementación del Decreto 30 del Ministerio de Transporte, no dan cumplimiento a los principios de UNIVERSALIDAD – PREDICTIBILIDAD – PROPORCIONALIDAD que se encuentran definidos en la LGUC:

- a) Universalidad: todos los proyectos inmobiliarios **públicos y privados** deberán mitigar y/o aportar conforme a las reglas del presente Título.
- b) Proporcionalidad: las mitigaciones deberán ser equivalentes a las externalidades efectivamente generadas por el proyecto, **y no se harán cargo de los déficits históricos de infraestructura. Los aportes se ajustarán a la densidad y al destino del proyecto.**
- c) Predictibilidad: las mitigaciones y aportes se calcularán según **métodos objetivos** y en base a procedimientos y plazos predefinidos y estandarizados. La Administración velará porque puedan conocerse en forma oportuna las obras y aportes que se exigirán.

Sobre las definiciones:

1. Las medidas de mitigación de gestión de tránsito señaladas en los decretos no cumplen con el principio de **predictibilidad** establecido en la ley al señalar que las medidas podrán ser *“cualquier medida que guarde relación con el mejoramiento de la gestión del tránsito.”*
2. Incorpora definiciones no contempladas en la OGUC ni en los planes reguladores tales como *“Restaurante de alta rotación.”*
3. La definición de semaforización, como medida de mitigación, claramente no cumple el principio de **proporcionalidad** ya que es evidente que busca hacerse cargo de los déficit de infraestructura al establecer que la implementación de la medida de semaforización no solo considera la instalación de semáforos sino además la posibilidad de que se exijan controladores, cabezales, lámparas y postes y sistemas de comunicación que los conectan con otros semáforos cercanos o con un centro de control y las consideraciones de gestiones a realizar como sincronismo. En otras palabras, a los semáforos existentes poder dotarlos de nuevas tecnologías.

Sobre el cálculo de los flujos (superficies):

4. En el artículo 1.2.2.: En la letra d) se agrega el un nuevo inciso tercero, pasando el actual inciso tercero a ser el inciso cuarto y así, sucesivamente:

La norma queda como sigue: *“Artículo 1.2.2. Flujos inducidos por un proyecto Los flujos inducidos por un proyecto corresponden a la estimación de los flujos vehiculares generados y atraídos por éste en transporte privado motorizado y de los flujos de viajes inducidos en transporte público y en modos no motorizados, considerando los diferentes usos o destinos que el proyecto incluye, abarcando todos los desplazamientos asociados al funcionamiento del proyecto (usuarios, clientes, despachos, flujos operativos, etc.), en ambos sentidos de circulación, es decir, desde y hacia el proyecto.*

La estimación de los flujos vehiculares y de viajes asociados al funcionamiento del proyecto será efectuada por el SEIM conforme a las tasas establecidas en el artículo siguiente, para cada uso de suelo, destino o clase de equipamiento, distinguiendo según tipo de proyecto. Se establecen tasas en atención a determinadas unidades de referencia, como la superficie edificada, el número de unidades del proyecto u otras específicas para determinado tipo de proyectos, para distintos períodos relevantes: punta mañana laboral (PM-L), punta mediodía laboral (PMd-L), punta tarde laboral (PT-L), punta mediodía fin de semana o festivo (PMd-F) y punta tarde fin de semana o festivo (PT-F).

En los proyectos en los que la estimación de flujos totales se efectúa en función de la superficie edificada, el cálculo deberá efectuarse sobre la base del total de la superficie edificada del proyecto, incluidas tanto las superficies útiles, las superficies comunes, y las contempladas en subterráneo.”

En el párrafo agregado en el literal d) se expresa de manera confusa que en los proyectos cuyos viajes se definen a partir de las superficies, deberán computarse tanto las superficies útiles, las superficies comunes, y las contempladas en subterráneo.

Se observa que a futuro las modificaciones al Decreto 30 de transporte se iguale al cálculo de la carga de ocupación de las edificaciones, de esta manera nomenclatura existe un parámetro de análisis de iguales características, sino también direcciona los análisis a los flujos reales que realizan las personas que ocupan o habitan las edificaciones.

5. El considerando 4° del decreto dispone que se ha realizado un análisis crítico al decreto N° 30, de 2017, identificando, entre otros, en el literal d. el siguiente reparo: ***“En la fórmula de cálculo utilizada por los titulares de los proyectos, por los órganos consultados y por los órganos evaluadores se han identificado inconsistencias para determinar la superficie promedio (SP) en los proyectos de uso de suelo residencial, destino vivienda. Lo anterior, dado que la definición de "superficie útil construida", que es una variable para el cálculo de la superficie promedio, establecida en el presente decreto, no se encontraba claramente definida, dando lugar a diversas interpretaciones.”***

Por lo señalado se reemplaza la letra a) del artículo 1.2.3., por la siguiente:

"a) Uso de suelo residencial, destino vivienda.

En los proyectos residenciales con destino vivienda la estimación de flujos totales se efectuará en función de **la superficie promedio (SP)** de las viviendas, conforme a las siguientes reglas:

- i) En los proyectos de edificación destinados a vivienda (casas): La superficie promedio (SP) corresponderá al total de la superficie edificada del proyecto destinada a vivienda dividida por el número total de viviendas que éste contemple.
- ii) En los proyectos de edificación colectiva destinados a vivienda (departamentos): La superficie promedio (SP) corresponderá al total de la **superficie útil** del proyecto destinada a vivienda, incluidas aquellas superficies de terrazas y balcones que formen parte de la unidad de vivienda, dividida por el número total de viviendas que el proyecto contemple.

Cuando el número de estacionamientos proyectado sea superior a la cuota exigida por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, la superficie útil de estas unidades adicionales deberá sumarse a la superficie útil del proyecto destinado a vivienda para efectos del cálculo de la superficie promedio (SP).

Para la aplicación de las reglas antes señaladas, la definición de superficie edificada y superficie útil corresponderá a las establecidas en la OGUC. Asimismo, para el cálculo de la superficie edificada deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 5.1.11. de la OGUC o aquel que lo modifique o reemplace.

A partir de la superficie promedio, el SEIM calculará los viajes totales atraídos (viajes de entrada) y generados (viajes de salida) para el proyecto de edificación destinado a vivienda, para posteriormente estimar los flujos inducidos de entrada y salida por modo de transporte, en conformidad con las tasas establecidas en los siguientes cuadros.”

6. Sobre la incidencia de la superficie destinada a estacionamientos en la superficie promedio de viviendas, la modificación afectaría a proyectos de vivienda MINVU (SP cercana por debajo de los 60 m²) que se encuentran en lugares sin instrumento de planificación ya que si el IP no establece exigencia de dotación mínima de estacionamientos, cada uno agregaría 12,5m² a la superficie promedio, cambiando de rango de tasa de viajes y, en algunos casos cambiando de categoría IMIV.

Se sugiere la siguiente redacción “En proyectos habitacionales, cuando la cantidad de estacionamientos de uso exclusivo supere el número de viviendas deberá considerarse la superficie de estacionamientos adicionales para efectos del cálculo de la superficie promedio en el SEIM.

En el caso de proyectos de oficina, comercio o usos mixtos que tengan una dotación de estacionamientos privados de uso público (pagados) deberá considerarse como una actividad (equipamiento de servicio tipo edificio o playa de estacionamiento) adicional a aquellos usos que generan superficie habitable.”.

7. El Decreto 30 señaló lo siguiente: “Las viviendas de interés público y sus características particulares, que forman parte de la ley N° 21.450 sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional, publicada en el Diario Oficial el 17 de mayo de 2022 **no se encuentran reconocidas en el presente decreto**. Su inclusión es relevante para efecto de contribuir con el objetivo principal de dicha ley que es disminuir el déficit habitacional.” Las viviendas de interés público si se encontraban reconocidas cumpliendo el principio de universalidad de la LGUC.
No existe definición para determinar la vivienda de interés público. ¿Por qué una vivienda de interés público de 50 m² tiene una tasa de inducción menor de otra vivienda de los mismos 50 m²? ¿Se cumple el principio de universalidad para estos casos?
8. Transitoriedad para acogerse a las nuevas tasas. Las viviendas de interés público en tramitación podrán acogerse a las nuevas tasas?. Como hago para modificar el IMIV y disminuyan las tasas. Solo señala que es contra recepción. Es necesario ingresar un nuevo IMIV Si son perjudiciales no pueden ser retroactivas pero si son beneficiosas ¿cómo me acajo?
9. Observación Loteos sin construcción simultánea y condominio Tipo B sin construcción simultánea.

Como es de su conocimiento el artículo 1.2.5. de la OGUC, establece el Procedimiento para la estimación de los flujos de proyectos de loteo o de condominio tipo B, **que no contemplen la construcción simultánea de los predios resultantes.**

Para que el SEIM pueda efectuar la estimación de los flujos inducidos por proyectos de loteo o por proyectos de condominio tipo B, que no contemplen la construcción simultánea de los predios resultantes, se requiere que el titular del respectivo proyecto informe en el SEIM **el uso, destino o clase de equipamiento principal o exclusivo del loteo o del condominio, así como cualquier otro uso, destino o clase de equipamiento que se contemple sea materializado por los adquirentes de los predios resultantes.**

Al respecto esta norma no considera el principio de proporcionalidad ni de predictibilidad establecidos en la Ley, considerando:

- 1) En la gran mayoría de los loteos sin construcción simultánea (venta de terrenos) se desconoce el tipo de proyectos que será materializado por los adquirentes. Proyectos solo de viviendas, solo de equipamiento o mixtos.
- 2) Independiente de lo anterior se exige que el número de viviendas edificables se obtenga a partir de la densidad máxima establecida en el instrumento de planificación territorial

para la totalidad del predio. Nuevamente una estimación que es desproporcional y no es posible de predecir.

- 3) Lo mismo acontece para efectos de calcular la superficie promedio de las viviendas, ya que debe calcularse aplicando el coeficiente de constructibilidad máximo contemplado para tal uso, clase o destino en el instrumento de planificación territorial. Cómo se aplica en el caso de que existan coeficientes diferenciados para uso equipamiento y para uso residencial. Nuevamente no es posible de predecir.
- 4) Dado el desconocimiento del tipo de proyecto a realizar a futuro el Decreto establece que en el caso que el titular del proyecto informe en el SEIM más de un uso, clase o destino **previsto** para los lotes o sitios resultantes, para efectuar la estimación de los flujos y de viajes inducidos, el SEIM contemplará la sumatoria del total de los flujos y viajes inducidos por los diferentes usos, clases o destinos informados. Lo anterior no cumple el principio de proporcionalidad ni de predictibilidad de la Ley.
- 5) Dado que mayoritariamente se desconocerá el proyecto a realizarse en los lotes resultantes requerirá de una modificación posterior a la aprobación del IMIV, y por lo tanto quedara sujeta a las reglas establecidas en el Título IV del reglamento sobre modificaciones al IMIV y ser nuevamente evaluado, por lo tanto aun teniendo un IMIV aprobado no es posible de predecir.

Al respecto se reitera que este tipo de proyectos deben ser evaluados en su etapa de proyectos de edificación considerando sus destinos reales y sus superficies; y por lo tanto derogar esta norma.

Por último se reitera, la necesidad de que los IMIV aprobados, sobre todo los básicos, considerando los principios de predictibilidad, sean requisito para la obtención de la recepción de obras y no para la obtención del permiso de edificación.

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
TA	Tribunal Ambiental

Carmen Paz Cruz Lozano, abogada carmenpazcruz@gmail.com