

**ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)**  
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA  
REPORTE Nº 17 / AGOSTO- SEPTIEMBRE 2022

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

**CONTENIDOS**

Capítulo 1. 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 468, FECHA 20 SEPTIEMBRE 2022**

Esta DDU precisa el uso de suelo y clase o destino al que corresponde asimilar a una " Dark Kitchen", "cocinas negras", "cocinas fantasmas", "restaurantes virtuales", entendido como aquella edificación destinada a la elaboración, venta y expendio de alimentos, listos para llevar, con o sin atención de público.

Al respecto, la OGUC, en su artículo 2.1.24. contempla seis tipos de usos de suelo, uno de ellos es Equipamiento.

Por su parte, el artículo 2.1.33. de la OGUC establece 10 clases de Uso de Suelo Equipamiento, definiendo el alcance de cada cual: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.

En conclusión, para la DDU, la actividad "Dark Kitchen" sería asimilable a un Equipamiento de clase comercio, toda vez que de acuerdo al artículo 2.1. 33. de la OGUC, se trataría de establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas.

## 1.2 DICTAMEN E260644N22, DEL 27 DE SEPTIEMBRE DE 2022

La CGR se refiere en este Dictamen a la juridicidad del oficio circular N° 444, de 2020, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -DDU N° 447 (que instruye respecto de la forma de aplicación de la Ley de Aportes al Espacio Público), en particular de su punto 2.4.8.6. sobre "Aumento del avalúo fiscal por incremento del coeficiente de constructibilidad, derivado de la aplicación de un beneficio normativo."

Lo anterior, ya que dicho numeral comprende entre las hipótesis que dan lugar al referido incremento aquella relativa a proyectos acogidos al artículo 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en relación con el cálculo para los aportes.

En relación con los Aportes al Espacio Público, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su artículo 182 señala que *"Tratándose de proyectos que incrementen el coeficiente de constructibilidad a través de beneficios urbanísticos conferidos por esta ley, su Ordenanza General o el instrumento de planificación territorial, el avalúo fiscal del terreno sobre el cual se calculará el porcentaje a ceder se aumentará en la misma proporción del beneficio obtenido"*.

Por su parte, el artículo 1.1.2. de la OGUC define "Coeficiente de constructibilidad" como el *"número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno"*.

Posteriormente, su artículo 6.1.8. prescribe que a los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos sólo les serán aplicables las normas de los correspondientes instrumentos de planificación territorial (IPT) que consigna -rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto; antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con relación a la o las vías públicas, existentes o previstas en el IPT; zonas de riesgo; uso de suelo; dotación de estacionamientos; densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%; y, vialidad-. Luego, su inciso segundo, establece las condiciones con que han de cumplir dichas edificaciones para acceder a tal beneficio.

De lo anterior se desprende que el artículo 6.1.8. contempla un beneficio que consiste en que solo las normas urbanísticas por él señaladas, entre las contenidas en el pertinente IPT, deben ser consideradas por la autoridad municipal para los efectos de aprobar los proyectos referidos a los conjuntos de viviendas económicas a que alude (aplica dictamen N° 14.622, de 2018, de esta Contraloría General).

La DDU N° 447, indica que, si el proyecto obtuvo un beneficio normativo que incremente el 'coeficiente de constructibilidad', el valor del avalúo debe incrementarse en la misma proporción del beneficio obtenido, conforme al artículo 182 de la LGUC".

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

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

En conclusión, la CGR establece que se ajusta a derecho el acápite 2.4.8.6. de la DDU 447, en lo referente a la inclusión de **“los Conjuntos acogidos al artículo 6.1.8. de la OGUC”, como uno de los tipos de proyectos que, en virtud de beneficios urbanísticos, originan un aumento en el coeficiente de constructibilidad que da lugar a elevar proporcionalmente el avalúo fiscal para los efectos analizados.** (destacado es nuestro).

### **1.3 DOM DE VALPARAÍSO DECLARA QUE CADUCARON LOS PERMISOS DE OBRAS DEL PROYECTO INMOBILIARIO PARQUE PUMPIN**

DOM de Valparaíso dictó la con fecha 15 de agosto de 2022 una resolución que declara la caducidad del permiso de obras otorgado para levantar en los terrenos del antiguo Jardín Suizo y del ex estadio de ChileTabacos 23 edificios de entre 2 y 7 pisos en el histórico barrio O’Higgins.

En septiembre del año 2021, la Corte Suprema reconoció la vigencia de esos permisos, dejando sin efecto los decretos alcaldicios por los cuales en 2017 el alcalde Sharp los había anulado.

La empresa inició los trazados de los edificios para dar por iniciada la obra en 2018, pero fue desautorizada por la Contraloría.

### **1.4 TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL AUTORIZÓ LA DETENCIÓN PARCIAL DE LAS INSTALACIONES DEL PROYECTO VISTA CORDILLERA DE LA INMOBILIARIA POCURO SUR SOLICITADA POR LA SMA TRAS CONSTATAR AFECTACIÓN DEL HUMEDAL VALLE VOLCANES.**

El proyecto Vista Cordillera consiste en un desarrollo inmobiliario de edificios, que consta de cuatro etapas. Las etapas III y IV abarcan 2,5 hectáreas, donde aún no se construye, sin embargo, las intervenciones en el lugar alcanzarían las 0.6 hectáreas.

Este caso tiene como origen a 2 denuncias que hacen referencia a “drenajes y obras no autorizadas que destruyen humedal, y por las alteraciones sobre el gran humedal 5 lagunas de Valle volcanes, y posible elusión a someterse a evaluación de impacto ambiental”.

A raíz de estos antecedentes se realizaron tres actividades de fiscalización a cargo de la Oficina Regional SMA Los Lagos donde se constató principalmente movimientos de tierra, canalización de aguas lluvias, excavaciones, remoción de tierra, escarpe y despeje de vegetación dentro del área del humedal.

El Tercer Tribunal Ambiental autorizó a la Superintendencia del Medio Ambiente (SMA) para que, con fines pre-procedimentales y exclusivamente cautelares, adopte la medida de detención parcial del funcionamiento de las instalaciones respecto de las etapas 3 y 4 del proyecto inmobiliario Pocuro Sur, en el sector Valle Volcanes en Puerto Montt.

El Tribunal autorizó la medida teniendo en consideración los antecedentes acompañados por la SMA en la solicitud, información que dio cuenta de una serie de obras que se estarían ejecutando por parte de Inmobiliaria Pocuro Sur-Sector Valle Volcanes. La autorización fue adoptada por el Tribunal, tras analizar los antecedentes, las denuncias e inspecciones que acreditaron distintas intervenciones, tales como, movimientos de tierra, escarpe, corte de vegetación, excavaciones y drenajes, entre otras, efectuadas en lo que la SMA ha identificado como humedal Valle Volcanes.

### **1.5. TRIBUNAL AMBIENTAL DE VALDIVIA ACOGIÓ RECLAMACIÓN DE VECINOS CONTRA RCA DEL PROYECTO INMOBILIARIO BRISAS DE TOROBAYO 2 DE AGOSTO DE 2022**

El Tribunal consideró que la Comisión de Evaluación Ambiental (COEVA) Los Ríos omitió ilegalmente el proceso de participación ciudadana, por lo tanto la Autoridad deberá retrotraer el procedimiento de evaluación ambiental a la etapa que permita dicha participación y anular la actual RCA.

La Comisión de Evaluación Ambiental (COEVA) de Los Ríos había rechazado las solicitudes presentadas por la Junta de Vecinos Torobayo junto a otras personas naturales y jurídicas, quienes solicitaron invalidar la resolución que aprobó la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto “Brisas de Torobayo” del titular Galilea S.A.

Ante la reclamación presentada por dicho rechazo, los ministros del Tribunal Ambiental de Valdivia, estimaron que el procedimiento de evaluación ambiental omitió ilegalmente la etapa de participación ciudadana, por lo que la COEVA Región de Los Ríos deberá anular la actual Resolución de Calificación Ambiental (RCA) y retrotraer el procedimiento a la etapa que permita considerar las observaciones de la ciudadanía.

En su oportunidad, la reclamante había señalado que se requería un proceso de participación ciudadana dada las cargas ambientales que conlleva el proyecto. Asimismo, señalaron que el

proyecto podría generar impactos en la salud de la población y que no se estarían considerando impactos en el flujo vial y otros aspectos relacionados al valor ambiental y turístico del área.

## **CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES y REGLAMENTARIAS**

### **2.1 LEY 21.477 MODIFICA EL PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS Y EXTIENDE SU VIGENCIA**

Esta Ley contempla un procedimiento simplificado y excepcional para el saneamiento y regularización de las obras mínimas de urbanización que requieren aquellos asentamientos irregulares (ocupaciones, asentamientos poblados) que no cuentan con permiso o recepción de loteo otorgado por la respectiva Dirección de Obras Municipales

Conforme a lo señalado, y sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que establece la presente ley, podrán acogerse a este procedimiento:

- a) Las poblaciones declaradas en situación irregular.
- b) Las poblaciones y loteos que hubieren sido de propiedad de los Servicios de Vivienda y Urbanización, o de sus antecesores legales, en los que se hubiere transferido el dominio de sitios
- c) Los campamentos que formen parte del catastro del año 2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuya estrategia sea de radicación.
- d) Los asentamientos irregulares emplazados en área urbana o de extensión urbana que, previo informe del asesor urbanista (o del DOM si no hay AU) se consideren necesarios de regularizar, con el objeto de normalizar el desarrollo del área respectiva.
- e) Los asentamientos irregulares emplazados en área rural, siempre y cuando se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales contemplados en el artículo 55 de la LGUC y obtengan las autorizaciones correspondientes a ese procedimiento.

Para acogerse a este procedimiento deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Formulario único del Ministerio de Vivienda y Urbanismo suscrito por los interesados que en su conjunto representen, al menos, 30 por ciento de los residentes permanentes del asentamiento irregular o loteo
- En el caso de las áreas rurales en que se haya hecho transferencia de dominio, éste se acreditará por el certificado de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo o por escritura pública otorgada ante notario.
- Plano del proyecto de regularización del asentamiento, suscrito por un profesional
- Plano de ubicación y emplazamiento. En caso de que la solicitud de regularización fuere presentada por el o los propietarios del o los terrenos en que se emplaza el asentamiento irregular y/o por quienes tengan derechos inscritos respecto de tales terrenos, deberán acompañarse las correspondientes declaraciones juradas simples, en las que se manifieste la voluntad de ceder al dominio público las superficies que se destinen a vialidades y áreas verdes y, en los casos que corresponda, la voluntad de constituir las servidumbres necesarias para asegurar el acceso de las empresas de servicios básicos para la instalación de las redes de agua potable, alcantarillado, electricidad e iluminación pública.

## 2.2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN MATERIA DE DIVISIONES DE PREDIOS RÚSTICOS SEGÚN EL DL 3.516 Y DE SUBDIVISIONES, URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES EN ÁREA RURAL CONFORME AL ARTÍCULO 55 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

La división de predios rústicos<sup>1</sup>, se encuentra regulada en el D.L. N° 3.516 de 19 de noviembre de 1980, conforme al cual pueden ser divididos libremente en lotes cuya superficie no sea inferior a 0,5 hectáreas.

Luego, para proceder a la referida división, el artículo 46 de la ley N° 18.755, establece que el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) “certificará el cumplimiento de la normativa vigente”.

Los predios resultantes de una división de esta naturaleza, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 1° del DL N° 3.516, “*quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la ley General de Urbanismo y Construcciones*” (LGUC), a lo cual se agrega que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2° del mismo cuerpo legal, quienes infringieren lo dispuesto en el citado cuerpo legal, “*aún bajo la forma de comunidades, condominios, arrendamientos o cualquier otro cuyo resultado sea la destinación a fines urbanos o habitacionales*”, serán sancionados con una multa a beneficio fiscal según allí se indica.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, inciso tercero, de ese decreto ley, corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo -al igual que al SAG y a las municipalidades- “*fiscalizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente decreto ley*”.

---

<sup>1</sup> De acuerdo al artículo 1° del DL 3.516, inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador metropolitano de Concepción.

Ahora bien, la Contraloría General de la República, a través de su Dictamen N° 29.289 de 2016, ha precisado que, a partir de lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 1° del DL 3.516, “a tales predios les resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el artículo 55 de la LGUC, en tanto prohíbe abrir calles, subdividir para formar poblaciones y levantar construcciones, con las excepciones que indica, y permite, bajo los supuestos y autorizaciones que expresa, la subdivisión y urbanización de terrenos para los fines que detalla en su inciso tercero y las construcciones mencionadas en su inciso cuarto”.

En consecuencia, a los predios rústicos también les resulta aplicable el artículo 55 de la LGUC.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en conjunto con el Ministerio de Agricultura, han estimado necesario incorporar cambios en la reglamentación vigente que permitan, por una parte, fortalecer los mecanismos de control preventivo actualmente existentes (certificaciones y autorizaciones), y por otra, aclarar los casos en que se incumplen las prohibiciones establecidas en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, para evitar interpretaciones acomodaticias.

Los principales aspectos de la modificación propuesta son los siguientes:

1. Se modifica el numeral primero del artículo 2.1.19. de la OGUC, con el objeto de aclarar el ámbito de revisión que realizan las Direcciones Regionales del Servicio Agrícola y Ganadero al momento de certificar el cumplimiento de la normativa vigente, estableciendo expresamente que para dicho efecto se deberá verificar que no se infrinja la prohibición de cambiar el destino de los predios en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la LGUC, dentro de lo cual se deberá resguardar que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal. En dicho contexto, el SAG, antes de emitir su certificación, deberá solicitar a la SEREMI MINVU respectiva informe sobre la materia, en aquellos casos en que pudiera haber transgresión a alguna de las disposiciones de los artículos 55 y 56 de la LGUC.
2. Se modifica el numeral primero del artículo 2.1.19. de la OGUC, además, para establecer que corresponderá al SAG, a través de su respectiva Dirección Regional, remitir copia del plano y de la certificación a la Dirección de Obras Municipales respectiva, modificando la norma vigente que dispone que dicha remisión corresponde al particular.
3. Se intercala un nuevo numeral segundo al artículo 2.1.19. de la OGUC, con el objeto de aclarar las circunstancias que permiten verificar la infracción a las prohibiciones que establece el inciso primero del artículo 55 de la LGUC.
4. Se incorpora en el actual numeral cuarto al artículo 2.1.19. (que pasará a ser el quinto) un nuevo párrafo donde se define el concepto de poblaciones contenido en el inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC y se vincula a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Lo anterior, en relación al artículo 1 letra B de la ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el cual establece que los condominios podrán emplazarse excepcionalmente en el área rural cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada conforme al artículo 55 de la LGUC, lo cual permitirá desincentivar la venta de derechos, y aplicar los estándares exigibles a los condominios a este tipo de proyectos.

Se destaca que estos proyectos estarán sujetos a un control preventivo de la SEREMI MINVU y del SAG, quienes resguardarán que no se generen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación y que no se pierda la aptitud agrícola del suelo, respectivamente.

5. Se incorpora un nuevo artículo 2.1.19. Bis que aborda específicamente los aspectos cuyo cumplimiento debe certificar la SEREMI MINVU en las subdivisiones en el área rural de los planes reguladores metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

6. Se incorpora un nuevo inciso sexto en el artículo 5.1.6. de la OGUC, con el propósito de establecer nuevos documentos a presentar en todas las solicitudes de permiso de edificación para la construcción de viviendas del propietario del predio y sus trabajadores, conforme lo permite el inciso primero del artículo 55 de la LGUC.

#### 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