

ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE N° 14 / DICIEMBRE 2021- ENERO- FEBRERO 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 N°1. Abreviaciones habituales

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

1.- DICTAMEN N ° E167280 FECHA: 21-12-2021

Inmobiliaria Plusvalía Eficiente S.A presentó un reclamo en contra de la DOM de Peñalolén, por el rechazo efectuado a través de la resolución N° 328, de 20 de julio de 2020, a la solicitud de anteproyecto de edificación N° 2019/0945 -concerniente a un proyecto de 604 casas.

Alegan que tal reparo no resultaría procedente al sustentarse en la aplicación del plano RM-PRM-92/1A del PRMS que, a su juicio, grafica erróneamente el emplazamiento del “Estadio Sauzal”, previendo, por tanto, la zona donde se ubican sus predios como “Equipamiento Recreacional y Deportivo”, regulado en el artículo 5.2.4.1. de la ordenanza.

Por ello solicitaron no se les aplique dicho instrumento de planificación territorial (IPT), sino que el uso contenido en el Plan Regulador Comunal de Peñalolén (PRC).

Los reclamantes señalan que la zona E.Q. del PRC de Peñalolén permitía edificación residencial y que fue reconocida en el N° 905.

Asimismo, se aprobaron anteproyectos de edificación con esa normativa (caducados) permitiendo una edificación residencial.

Sobre esta materia la CGR indica que a partir de la regulación efectuada por el mencionado IPT para tales terrenos como Equipamiento Recreacional y Deportivo, no es jurídicamente posible sostener que debido a un supuesto error de graficación del atingente plano, las disposiciones del plan regulador comunal se entiendan vigentes o prevalezcan sobre las del instrumento de categoría superior, dejando sin aplicación sus normas.

A continuación, y dado que los reclamantes aluden al CIP N° 905, es necesario recordar que el certificado de informaciones previas constituye un acto que la dirección de obras municipales emite a solicitud de un interesado, que da cuenta de las normas urbanísticas del IPT aplicables a un predio según la zona o subzona en que se encuentre situado.

Sin embargo, no es el que establece las condiciones jurídicas aplicables al inmueble -las que son fijadas por el respectivo plan regulador-, ni genera derechos adquiridos para su propietario (aplica dictámenes N°s 30.891 y 45.377, de 2012, 2.430, de 2015, y E58945, de 2020).

2.- DICTAMEN N ° E190893 DE FECHA 4 DE MARZO DE 2022 (CASO SHERATON, PROVIDENCIA)

Mediante el dictamen N° E89540, de 2021, la Contraloría se pronunció sobre la juridicidad del permiso de edificación N° 35, de 2019, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia (DOM), señalando que no cumplía con el coeficiente de ocupación del suelo previsto en el plan regulador, al encontrarse completado con las construcciones previamente emplazadas en el mismo terreno.

También se manifestó que el primer subterráneo del edificio A no se ajustaba a la definición del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para ser considerado como tal. Además, sobre el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), que se advertía una contradicción entre los antecedentes del caso ya que el proyecto no abordaba los efectos provocados por los estacionamientos existentes, correspondiendo a la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Transportes y Telecomunicaciones (SEREMITT) dar cuenta de tal aspecto.

Los problemas que señaló la CGR en su dictamen N° E89540/2021 y que luego planteó Cristóbal Barros Jiménez, Presidente de la Junta de Vecinos N°12 de Providencia en su Reclamo de Ilegalidad en contra de la Resolución N°7 de la Dirección de Obras de Providencia, son básicamente dos:

- Si el proyecto cumple o no con la norma urbanística de ocupación de suelo, teniendo en consideración que el coeficiente de constructibilidad ya estaba sobrepasado con las construcciones existentes.
- Si el primer subterráneo del nuevo proyecto cumple o no, con las normas para ser considerado subterráneo o constituye más bien el primer piso.

1.- Coeficiente de Ocupación de Suelo que aplica a este proyecto

Se define Coeficiente de Ocupación de Suelo 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 en el nivel de primer piso".

El Permiso de Construcción N° 35/19 se refiere a dos edificios a construir en un terreno al que se le aplican las normas de la zona EAL/pa (edificación aislada libre, permite adosamiento) del Plano Regulador Comunal de Providencia (PRCP).

El Artículo 4.3.14 del Plano Regulador define las normas para las zonas EAL/pa. El Cuadro No. 19 de dicho artículo, en la fila Superficie Construible, señala que el Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo para una Edificación Aislada es de 0,20 para el primer piso.

Por lo anterior, queda claramente establecido que el coeficiente de ocupación que aplica a este proyecto es de 0,20.

Ello significa que los primeros pisos construidos sobre el predio no pueden ocupar más del 20% de la superficie de este, tomando en consideración que, en dicho cálculo también se computan las superficies de las edificaciones existentes que ya representan un coeficiente de 0,3, no dejando margen a nuevas superficies en las nuevas torres en sus primeros pisos.

2.- Superficie construida en Primer Piso

En el predio en cuestión, ubicadas en calle Emeterio Larraín Bunster N° 0390, existen edificaciones correspondientes al Hotel Sheraton San Cristóbal, cuya ocupación de suelo alcanza un 0,3 según los permisos obtenidos anteriormente.

a) PE 583 de fecha 14 de diciembre de 1966, con una superficie de 19.664, 75 m², que luego fue modificado por los PE 716 de 1971 y PE 89-A, de 1989, que fueron recepcionadas.

b) Ampliación PE 10 de fecha 20 de febrero de 1995, que autorizó otros 35.120,5 m², los que también obtuvieron la recepción definitiva de las obras, consistente en una torre de 22 pisos, 4 subterráneos destinados a 317 estacionamientos y un piso zócalo para servicios complementarios del hotel. En la torre se consultan 150 nuevas habitaciones del piso 2 al 21 y una suite Presidencial en el piso 22.

c) Permiso de Obra Nueva PE 35 de 2019, el cual contempla una demolición de 198 m² de lo existente, y aprueba la construcción de otros 54.837,61 m², para totalizar 90.739 m² y un total de 752 estacionamientos.

Dado que el coeficiente de ocupación actualmente vigente es de 0,2, sólo podría permitirse una nueva edificación si esta aportase cero superficie construida a nivel de sus primeros pisos.

El cálculo de la superficie construida debe sujetarse a los criterios contenidos en el artículo 5.1.11 de la OGUC y en la Circular DDU N° 300 del 14 de Agosto de 2002 que se refiere a la Superficie Edificada y al Cálculo de Superficie.

El artículo 5.1.11 de la OGUC señala:

La superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las siguientes superficies parciales:

1.- En cada piso, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales. En el caso de escaleras, sólo se calculará su superficie edificada en cada piso si éstas no forman parte de una vía de evacuación.

2.- En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad.

En cada piso no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.

La Contraloría señala en el Dictamen que no se advierte un sustento que permita admitir nuevas edificaciones en el terreno en cuestión, considerando que el coeficiente de ocupación de suelo se encuentra completado con las construcciones previamente emplazadas en ese inmueble -las que, además, se encuentran recepcionadas- de modo que toda otra edificación importa exceder dicho coeficiente.

Por otra parte, y sin perjuicio de lo anterior, es necesario puntualizar que acorde con las láminas remitidas por el municipio, el primer subterráneo del edificio A no cumple con la definición prevista en el enunciado artículo 1.1.2. para ser considerado como tal.

Cabe señalar que la DOM de Providencia en Resolución N° 7 de 2021 resolvió no invalidar argumentando lo siguiente:

Sobre el Porcentaje de Ocupación no se refiere en específico, y reitera la definición del artículo 5.1.11 Numero 2, destacando en negrita la parte del inciso segundo.

2.- En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad.

En cada piso no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.

En cuanto a la condición de subterrneidad el piso -1 (que incluye los vestíbulos de acceso del edificio a y B):

La DOM de Providencia fundamenta que en el plano 006 del proyecto aprobado, se detalla esta situación en el caso del vestíbulo de acceso al edificio A. Este se une directamente al área de estacionamientos salvando un desnivel de 1,37 mts bajando mediante una media escalera asimilando la así a ese primer subterráneo.

Que para ello y en una lámina especial (plano 0,34) se detallan las superficies de los parlamentos verticales que conforman el perímetro de aquel subterráneo -1 bajo el nivel natural de terreno y estableciendo su condición de subterrneidad en conformidad a lo que señala el artículo 112 de la ordenanza sobre el caso.

Sobre la decisión de no invalidar de la DOM, vecinos de la comuna presentaron un Recurso de Ilegalidad ante la Alcaldesa de la Comuna, el que fue acogido por la misma mediante Resolución Ex. 1566 del 26 de octubre de 2021. En la Resolución, fundamenta lo siguiente:

El artículo 1.1.2 de la OGUC define la "Superficie edificada": superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los duetos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales".

Es decir, exime a los vacíos y escaleras del cálculo, pero no así a los muros y vigas.

Por lo tanto, para no aportar superficie alguna, los primeros pisos debiesen ser proyectados como espacios cubiertos y abiertos de uso común o destinados a jardineras exteriores, lo que - revisado el proyecto aprobado por PE N°35/19 - no se da en la especie. Al menos toda la superficie ocupada por los muros, es decir su largo multiplicado por su ancho, sí conforman superficie edificada.

El Recurso se encuentra a la fecha en la Corte de Apelaciones de Santiago.

3.- CIRCULAR DDU N° 464, DE FECHA 07 DE ENERO DE 2022

En base al Dictamen N°26.306 de 03 de octubre de 2019 de la CGR, se emite esta Circular, con el objeto de modificar la Circular Ord. N° 0491, de junio de 2007, DDU Específica N°42/2007 para adecuar su contenido a lo instruido por el Órgano Contralor en el Dictamen N° 26.306 de 03.10.2019, de Contraloría General de la República.

Este Dictamen señaló lo siguiente respecto de la DDU Específica N° 42/2007:

"Sobre el particular, es menester precisar que la mencionada DDU señala, en su punto 3° respecto del citado artículo 136, inciso tercero, que "constituye una norma de excepción, y por tanto de uso restrictivo, que faculta al Director de Obras Municipales para que en circunstancias calificadas por él y de modo discrecional; es decir, de propia y libre voluntad, sin expresión de causa y con las limitaciones que la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones le ha conferido, permita al propietario, loteador o urbanizador garantizar las obras de urbanización que le sean aplicables, en

vez de ejecutarlas completamente como le correspondería de acuerdo a la obligación emanada directamente del ordenamiento jurídico".

"En este contexto, cumple este Órgano Contralor con manifestar que de una interpretación armónica de las normas indicadas se desprende - contrariamente a lo que se sostiene en la individualizada DDU- que la expresión "podrá" empleada en el mencionado artículo 136, inciso tercero, no puede interpretarse en el sentido de que se trate de una facultad discrecional de los directores de obras municipales".

En virtud de ello, se modifica la Circular DDU Específica N°42/2007, en los siguientes términos:

Se reemplaza el numeral 3, por el siguiente:

"Al respecto, cabe señalar que tal disposición constituye una norma de excepción, y por tanto de aplicación restrictiva, que faculta al Director de Obras Municipales para autorizar las ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, en las circunstancias descritas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. En este sentido, la locución "podrá", utilizada en el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General, habilita legalmente a las Direcciones de Obras Municipales, para, si concurren los supuestos que se indican en los artículos 129 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como en el artículo 3.3.1. de su Ordenanza General, extender el certificado de urbanización garantizada que autorice las mencionadas ventas y adjudicaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, el propietario siempre mantendrá la obligación de urbanizar, y que las DOM deberán evaluar la procedencia de extender el pertinente certificado de urbanización garantizada, exigiendo para ello, el cumplimiento de los supuestos establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Para este efecto, debe tenerse en consideración lo preceptuado en el artículo 3.3.1. de la Ordenanza General, en cuya virtud, de acuerdo a su inciso primero, cuando las DOM acepten que se les garanticen las obras de urbanización pendientes, deben fijar un plazo de ejecución de estas, vencido el cual, sin que las obras se hubieren ejecutado, procederán a hacer efectivos los documentos de garantía correspondientes.

Por otra parte, el inciso segundo del artículo 3.3.1. dispone que las garantías deben cubrir el monto total de las obras a ejecutar, de acuerdo al proyecto completo de los trabajos autorizados por el permiso respectivo, y al presupuesto correspondiente que el interesado entregará a la dirección de obras municipales para su calificación y aprobación.

Luego, el inciso tercero del 3.3.1 preceptúa que, durante el plazo de ejecución de las obras, y en la medida en que éstas se ejecuten efectivamente, el interesado podrá solicitar el reemplazo de los documentos de garantía a fin de que su valor se ajuste al monto real de las obras pendientes a la fecha, lo cual podrá ser autorizado por la respectiva Dirección, previa recepción parcial de las obras efectivamente ejecutadas.

Finalmente, conforme lo dispone el inciso cuarto del artículo 3.3.1. de la OGUC, el interesado podrá solicitar un nuevo plazo, si por razones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditado ante la Dirección de Obras Municipales, el plazo originalmente otorgado resultara insuficiente.

En estos casos, el DOM podrá otorgar un nuevo plazo siempre que el interesado entregue nuevas garantías de acuerdo al monto real que representen las obras por ejecutar a la fecha.

1.2 CIRCULAR DDU Nº 465, DE FECHA 21 DE ENERO DE 2022

Se dejan sin efecto las siguientes circulares:

1. DDU Específica N°08/2007, relativa a Permisos; Aprobaciones y Recepciones; Anteproyecto, Fusión y Subdivisión, pronunciándose respecto de la aplicación de los artículos 1.2.2. y 3.1.3. de OGUC, para el caso de aprobar anteproyecto en predio que requería previamente ser fusionado y subdividido.

En dicha circular, se señaló que la "disposición de excepción, contenida en el artículo 3.1.3. de la OGUC, que prevé la posibilidad de aprobar un anteproyecto que involucre dos o más predios, sin que se requiera, previamente efectuar las fusiones o modificaciones de deslindes que se contemple.

Finalmente, la circular concluía, en su numeral 4, "que el alcance de la norma de excepción es sólo aplicable al procedimiento de la fusión de terrenos."

Posteriormente, mediante el Decreto N° 10 de fecha 09 de febrero de 2009, publicado en el Diario Oficial el 23 de mayo de 2009, se modificó la OGUC, entre otros aspectos, reemplazando los incisos segundo y tercero del artículo 3.1.3 de dicho cuerpo legal, por los siguientes:

"Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente".

En virtud de lo anterior, de acuerdo al tenor literal del artículo 3.1.3. de la OGUC, el alcance de la norma de excepción allí contenida incluye actualmente la posibilidad de aprobar anteproyectos que involucren dos o más predios, sin que se requiera efectuar previamente las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen.

2. DDU Específica N°05/2009, relativa Normas Urbanísticas; Rasantes (Sombras).

En la citada DDU se señalaba que, en los casos de edificaciones que se acogen al artículo 2.6.11. de la OGUC, que presenten retranqueos o planos retirados, el distanciamiento hacia los predios vecinos, se determinará en relación a la altura vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos a la edificación (planos retirados o retranqueos).

Mediante el Decreto N° 8 publicado en el Diario Oficial el 29 de marzo de 2021, se modificó la OGUC en el sentido de incorporar en el inciso tercero del artículo 2.6.12. el criterio técnico sostenido por la División de Desarrollo Urbano. En este sentido, la norma en su momento interpretada actualmente contiene expresamente en su tenor, la hipótesis cuya ocurrencia se expresó en la mencionada DDU-ESPECIFICA O5/2009, por lo que se dejó sin efecto.

1.3 FALLO CORTE SUPREMA RECURSO DE PROTECCION POR TOMA DE TERENOS EN SANTA JULIA, VIÑA DEL MAR.

Corresponde a un sitio de 15,12 hectáreas en Viña del Mar de los hermanos Miranda Hernández. Ante la toma de manera violenta del terreno, presentaron un recurso de protección que ingresó a la Corte de Apelaciones de Valparaíso en noviembre de 2020. Solicitaron al tribunal de alzada de la Quinta Región que ordenara a Carabineros el desalojo de la propiedad y custodiar el lugar con el fin de evitar el ingreso de nuevos ocupantes “ilegales”.

Luego de más de un año de tramitación, la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso rechazó el Recurso de Protección.

La Corte de Apelaciones de Valparaíso, estableció en su fallo Fallo que “(...) Resulta evidente que el asunto debatido no es una materia que corresponda ser esclarecida por medio de la presente acción cautelar de urgencia, puesto que la existencia de una eventual usurpación de terrenos, es controvertida por la única recurrida que informó, al señalar que contaba con autorización del dueño del predio para su asentamiento”, consta en uno de los considerando de la resolución de la Corte de Valparaíso.

El fallo de la Corte Suprema señala que “(...) Se dispone que los propietarios de los terrenos involucrados, Carabineros de Chile, la Municipalidad de Viña del Mar, la Seremi de Salud de la región, el Servicio de Vivienda y Urbanismo y el Ministerio de Desarrollo Social deberán coordinarse a fin que, de manera conjunta se otorgue una solución global y efectiva a la situación que actualmente viven los recurridos, de manera tal que sus derechos sean igualmente resguardados”

El fallo contó con los votos a favor de los ministros Sergio Muñoz, Angela Vivanco, Mario Carroza y Jean Pierre Matus, y el voto en contra del ministro suplente Raúl Mera.

Frente a las distintas formas de interpretarse el fallo surgidas en medios de prensa, la Corte Suprema en un hecho de rara ocurrencia, publicó una aclaración del siguiente tenor;

“La misma Corte Suprema, y esto es lo relevante, revoca la sentencia apelada y acoge el recurso de protección. En lo esencial, la sentencia de la Corte Suprema reconoce que la ocupación es ilegal y vulnera el derecho de propiedad y que es incuestionable que los dueños de los terrenos han visto vulnerados sus derechos y garantías por la ocupación contra su voluntad por terceras personas”, precisa, y añade que “reiterando su jurisprudencia, la Corte instó a quien naturalmente está llamado a solucionar la materia mediante su debida coordinación”.

De esta forma, agregan:

“Se incluyó en la coordinación a los afectados para entregarle legitimación ante la Administración y garantizar que sean informados y consultados de todas las gestiones necesarias para que se les restituyan sus terrenos y puedan exigir —ante las autoridades competentes— una solución a su problema. En ningún caso para que ellos solucionen el conflicto”.

1.4 TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL, PARCELACIONES COSTA DE VALDIVIA.

Consejo de Defensa del Estado (CDE), solicitó al Tribunal la medida cautelar conservativa consistente en la paralización absoluta de las obras en los proyectos denunciados, denominados Cutipay I, Cutipay II, Pilolcura, y Canelales sector Pellines, a cargo de las demandadas Sociedad Agrícola Kuriñanco Ltda. e Inmobiliaria Pilolcura Ltda., todos ubicados en el borde costero valdiviano.

En particular, solicitó el cese de actividades “tales como” la tala de bosque nativo, construcción de caminos, excavación de zanjas de drenaje y pozos profundos para extracción de agua, construcción de taludes y terrazas, movimiento de tierras en general, postación e instalación de cableado eléctrico, terminación de viviendas construidas y toda obra que implique urbanización y construcción de viviendas o equipamiento destinadas a instalar nuevos núcleos urbanos, entre otras.

La demandante el CDE, hizo presente que el daño ambiental que se denuncia, resulta como consecuencia directa las acciones destinadas a subdividir, lotear, urbanizar y construir en los predios en los que se emplazan los proyectos, con infracción de la normativa urbanística y ambiental, lo que supone alterar el uso legal de predios con calificación de suelo rural, desviándolos del fin que establece la ley, generando nuevos núcleos de población que causan menoscabo, deterioro y pérdida de componentes ambientales, daño que continuará produciéndose en la medida que se desarrollen y concluyan.

1.5 DICTAMEN E180681 N° 22 FECHA 31 DE ENERO 2022

La señora Natalia Peralta Grandón y la señora Mónica Álvarez de Oro Salinas, en representación de la AOA, consulta por la juridicidad del oficio ORD. N° 55, de 2021, de la DDU, que da respuesta a una

presentación, sobre la aplicación del inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. de la OGUC en lo relativo al porcentaje de ocupación de suelo en el primer subterráneo.

Al respecto, agrega que el porcentaje máximo del 70% de ocupación a que alude el número 1 del citado artículo -que rige aquellos casos en los que plan regulador comunal pertinente no contempla normas sobre distanciamientos en los subterráneos-, no es exigible en los supuestos indicados en su numeral 2, en los que el correspondiente instrumento de planificación territorial (IPT) sí las dispone, toda vez que en este último caso a través de sus propias exigencias se resguardaría que exista una adecuada superficie de área inexcavada para lograr la absorción de aguas lluvias al interior de un predio.

Ello, a diferencia de lo que concluye la DDU, en el oficio circular N° 005, de 2011, del mismo origen (DDU Específica N° 1), del que se desprende que, independientemente de que el IPT determine o no distanciamientos, los proyectos que se presenten deben cumplir en el primer subterráneo con una ocupación de suelo que no supere el 70% de la superficie total del predio o el mayor que en aquel se consigne.

CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES y REGLAMENTARIAS

2.1 Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Esta nueva Ley corresponde a una reformulación total de la ley de copropiedad inmobiliaria, la que fue tramitada en 5 años en el Congreso Nacional.

Cabe señalar que aplica al área urbana y excepcionalmente en el área rural en proyectos acogidos al artículo 55 de la LGUC.

Entre los principales aspectos destacan:

a) Representación de copropietarios por parte de arrendatarios: En el artículo 5 se establece que puede asumir la representación del copropietario el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad.

Su objetivo es impedir que la negligencia del copropietario, por su inasistencia o falta de delegación, afecte el correcto funcionamiento de la administración y la toma de decisiones dentro de la copropiedad.

Mediante comunicación al Comité de Administración y el Administrador, según defina el respectivo reglamento de copropiedad, puede haber una exención de las responsabilidades derivadas.

b) Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas: En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo

terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio, y establecer SUBADMINISTRACIONES sobre ellos.

c) Subadministraciones: El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio. El reglamento de copropiedad o, en su defecto, el acta de constitución de la subadministración deberá especificar las funciones y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que éstos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto.

d) Bienes comunes diferenciados: En el artículo 24 se establece que cuando en un edificio se superen las 200 unidades y no quieren generar subadministraciones, se deberán contemplar bienes diferenciados.

e) Exigencias de continuidad y conectividad con el espacio público y la vialidad del sector: El nuevo artículo 55, establece que los nuevos condominios deberán respetar la trama vial que hubiere establecido el correspondiente instrumento de planificación territorial:

- I. El proyecto de nuevo condominio deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores cuya superficie sea igual o inferior a la que establezca la referida Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento.
- II. Excepcionalmente, la DOM podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento, atendido que el nuevo condominio no representaría un impedimento para la conectividad del sector.
- III. Las solicitudes para acogerse a estas autorizaciones excepcionales deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General de Urbanismo.
- IV. Las vías que se proyecten para cumplir la exigencia contenida en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.

f) Condominio de más de 200 viviendas: En el caso de condominios de más de 200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que puede dividirse el condominio. Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones, pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como:

- Accesos al espacio público
 - Recepciones o conserjerías
 - Ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades.
- g) Condominios de viviendas de interés público: Existirá a partir de la publicación de la ley una limitación de 160 unidades para condominios de viviendas sociales.
- h) Procedimiento en la DOM:
- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria los predios con edificaciones existentes o con proyectos de edificación aprobados, así como los predios con sitios urbanizados o con proyectos de urbanización para condominio tipo B aprobados.
 - Los predios con proyectos de edificación o de urbanización aprobados: deben dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 136 de la LGUC respecto de las obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública. La enajenación de las unidades solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de la unidad o sitio que se enajena. Esto, sin perjuicio de que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria permita la reserva o suscripción de contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades enajenables.
 - Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el DOM no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.
 - En ese caso, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el DOM únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras. (Art. 48).
- i) Estacionamientos: En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo.
- No obstante, los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.

Registro Nacional de Administradores de Condominios: Se crea un Registro Nacional de Administradores de Condominios, a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Estar inscrito en el Registro será requisito previo para ejercer la actividad de administrador o subadministrador y abierta a personas naturales o jurídicas. Asimismo, se elevan las sanciones ante incumplimiento de administradores y subadministradores.

j) Resolución de controversias: La nueva Ley considera una instancia de mediación municipal facultativa de tipo extrajudicial, cuando no se hayan podido solucionar los conflictos previamente en las asambleas correspondientes.

2.2 Ley de Integración Social Urbana

2.2.1 Modificación LEY N° 16.391

En primer término, esta Ley modifica la Ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, a fin de incorporar nuevos conceptos en el ámbito acción del MINVU, señalando que este Ministerio: *“tendrá a su cargo la política habitacional del país” por “tendrá a su cargo la política habitacional y urbana del país”*.

Asimismo, deberá: *“Implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.”*

2.2.2 Modificación Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

Esta Ley contempla modificaciones a la LGUC. Estos cambios son principalmente los siguientes:

2.2.2.1 Se agregan nuevos incisos en el artículo 27:

- Se agrega que en los nuevos IPT y sus modificaciones, se deberán contemplar normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público.
- Viviendas de interés público: viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica, requieren apoyos estatales que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva.
- Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de familias vulnerables, las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como:
 - o Cercanía a ejes estructurantes de movilidad

- Acceso a servicios de transporte público
- Disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.

2.2.2.2 Se agregan nuevos incisos al artículo 45:

- Establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.
- Establecimiento de incentivos normativos, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos destinos que beneficien a la comunidad.
- Establecimiento de incentivos normativos, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realizan o realizarán en materia de movilidad.

2.2.2.3 Se reemplaza el Capítulo VIII, por uno nuevo, denominado “De la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas sociales altamente segregados o deteriorados” (se reemplazan artículos sobre expropiaciones) Corresponde a los artículos 88 a 91.

En este nuevo capítulo se regulan los llamados “Planes Maestros de Regeneración” que tienen por fin regenerar barrios o conjuntos habitacionales altamente deteriorados o irrecuperables y que requieran la aprobación de una estrategia de intervención.

Plan Maestro de Regeneración lo formula el MINVU en conjunto con la comunidad y la municipalidad. Este plan considera:

- a) El Plan Maestro de Regeneración que se ejecute sobre un sector respecto del cual el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización hubiere adquirido la totalidad de los inmuebles existentes, podrá contemplar la eliminación o reemplazo de espacios públicos existentes.

B) Podrá contemplar la modificación de las normas urbanísticas aplicables, con el objeto de viabilizar la reconstrucción de las viviendas existentes y las demás obras de regeneración barrial.¹

2.2.2.4 Se incorpora al artículo 184 de la LGU la posibilidad de que los incentivos contemplados en los planes reguladores comunales puedan estar condicionados entre otras materias al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público.

2.2.3 Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional

Se dicta una nueva Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional. En esta ley se establece que el MINVU, con el objeto de promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable, podrá destinar recursos del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda para financiar estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos por parte de los SERVIU.

Lo anterior, conforme a las siguientes reglas:

a) Porcentaje máximo de recursos que el Ministerio podrá destinar a definido anualmente en la Ley de Presupuestos.

b) Los terrenos deben estar ubicados en comunas o intercomunas en las que exista una demanda significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

Estas materias operativas deberán ser definidas por un Reglamento que debe dictarse dentro de 180 días desde la publicación de la Ley en el Diario Oficial.

Para ello, el MINVU podrá:

- El MINVU podrá efectuar llamados en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios a comités de vivienda por montos superiores a los establecidos, para la adquisición y/o habilitación de con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos. (Artículo 2)
- El MINVU podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos. Sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del SERVIU. (o con promesa de CV)
- En terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado o sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de éstos, en ambos casos inscritos o firmadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, excepcionalmente podrán aplicarse normas urbanísticas especiales, previa calificación del SERVIU.

¹ En aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica no podrán implementarse Planes Maestros de Regeneración.

- SEREMI elaborará la propuesta específica de normas urbanísticas la que deberá someterse a Evaluación Ambiental Estratégica cuando permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas.
- El MINVU dictará un PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL: (Artículos 11 al 20 de la Ley)
El MINVU elaborará, diseñará e informará al Congreso Nacional, durante el primer semestre de 2022, la estrategia para abordar el déficit de viviendas o “Plan de Emergencia Habitacional”. Este deberá considerar la información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna, especialmente de las familias prioritarias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.
La Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVIT), presidida por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, deberá coordinar las acciones de los distintos órganos públicos, con el objeto de priorizar y concretar el Plan de Emergencia Habitacional.

Para la implementación de este Plan, el MINVU podrá:

1. Solicitar la transferencia de terrenos fiscales que hubieren sido calificados por el Ministerio de Bienes Nacionales como aptos para la construcción de viviendas sociales.
2. Solicitar la transferencia de bienes raíces que sean parte del Patrimonio de Afectación Fiscal de las Fuerzas Armadas, y solicitar la declaración de prescindencia de otros terrenos públicos o fiscales.
3. Establecer un sistema especial que permita la construcción de PROYECTOS DE VIVIENDAS SOCIALES DE GRAN ESCALA y la ejecución de las obras de equipamiento necesarias para la integración urbana de dichos proyectos, que se coordinarán a través de las SEREMI y los SERVIU. Esto tiene por objeto que dichas viviendas y el equipamiento necesario no dependan exclusivamente de la asignación de subsidios habitacionales a un número determinado de familias, sino que puedan ser financiados como proyecto y ejecutados de manera global o mediante otras modalidades mixtas de gestión y/o financiamiento, que contemplen aportes de fuentes diversas.

En aquellos campamentos o asentamientos irregulares urbanos que se encuentren en proceso de saneamiento, excepcionalmente podrán otorgarse permisos para la construcción, regularización y/o ampliación de viviendas, de manera simultánea y compatible con las obras de urbanización.

2.3 Decreto N° 13 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que modifica la OGUC.

Con fecha 28 de febrero pasado se publicó el Decreto N° 13 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que modifica la OGUC, con el fin de eximir de la tramitación y aprobación de permisos de obra menor y su respectiva recepción, a la ejecución de ciertas obras cuando éstas corresponden solo a modificaciones al interior o en las fachadas de edificios existentes y que no alteren su estructura. Con esta modificación, se establecen entre otros, los siguientes cambios:

- 1.- Incorporación y modificaciones de nuevos conceptos.

Se establecen tres definiciones nuevas al artículo 1.1.2. de la OGUC, “Cambio de Destino”[1], “Edificación Existente”[2] y “Modificación de Destino o Actividad”[3].

Cabe tener presente que el concepto de Cambio de Destino se refiere a la modificación de destino de vivienda de una edificación a otro destino que se encuentre autorizado para el uso de suelo fijado por los Instrumentos de Planificación Territorial, por lo que dicho concepto se encuentra limitado solo a las edificaciones existentes destinadas a vivienda.

Por otra parte, el concepto de Modificación de Destino o Actividad, se refiere a la modificación del destino de una propiedad que ha sido fijado en el permiso de edificación, a otro destino permitido por el uso de suelo correspondiente; para lo cual se requerirá contar con un permiso de obra menor, reconstrucción, reparación, alteración o ampliación.

Asimismo, se modifican las definiciones de “Alteración”[4] “Obra Menor”[5], “Reconstrucción de una Edificación”[6] y de “Reparación”[7]. Destacando que la nueva definición de Obra Menor, entiéndase como los trabajos ejecutados en el interior o fachada de una edificación existente que no alteren su estructura, y que impliquen una variación en la carga de ocupación, el Cambio de Destino o Modificación del Destino o Actividad.

2.- Eliminación de la exigencia de ciertas obras de contar con permiso de edificación.

Las obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una Edificación Existente, incluidas las modificaciones de instalaciones o de tabiques no soportantes no requerirán contar con un permiso de edificación, siempre que estas no impliquen una ampliación de la superficie, modificación de la carga de ocupación, Cambio de Destino o Modificación de Destino o Actividad.

Sin perjuicio de lo anterior, una vez finalizada las referidas obras se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales, que en su caso corresponda, un expediente con los siguientes antecedentes firmados por el arquitecto y el propietario:

1. Planos del proyecto.
2. Especificaciones Técnicas.
3. Planos de las instalaciones que se incorporarán o modificarán, junto con los certificados de recepción de éstos por parte de la autoridad competente.
4. Informe del arquitecto que identifique la normativa aplicable al proyecto, señalando que este no altera la estructura de la edificación y que las obras se ejecutaron conforme al proyecto.
5. Fotocopia del comprobante de pago de la patente profesional del arquitecto.

Asimismo, y de manera excepcional, las obras que se realicen en edificaciones con destino vivienda no deberán presentar a la DOM el expediente antes señalado.

Por otra parte, la exención de la exigencia de contar con permiso de edificación para la construcción de cierros interiores se amplió también a los muros divisorios de dos propiedades, así como también a los cierros exteriores que separan del espacio público, sin perjuicio que deberán continuar cumpliendo con las demás exigencias establecidas en el respectivo plan regulador comunal.

Asimismo, tampoco es necesario contar con permiso de edificación para la ejecución de obras exteriores en una vivienda para el servicio de ésta, cuando se trate de paneles solares térmicos o fotovoltaicos y, en general, para otras instalaciones de generación de energía.

Finalmente, con esta modificación también se exime de la necesidad de contar con permiso las obras de jardinería y ornato de previos privados incluida la solución de riego, distintas a aquellas que correspondan a obras de urbanización.

3.- Determinación en el Permiso de Edificación del destino de una obra.

Adicionalmente, la modificación a la OGUC regula expresamente los cambios de destino de las construcciones o edificaciones.

Para ello, agrega un inciso 6° al artículo 1.4.1. de la OGUC, estableciendo que, el permiso de edificación aprobará el uso o destino que se le dará a la obra que se pretenda edificar, el cual deberá ser siempre concordante con el uso de suelo correspondiente según los Instrumentos de Planificación Territorial.

Una vez fijado el uso o actividad a la que se destinará la obra este no podrá modificarse sin que medie un nuevo permiso, y, en el caso de las obras destinadas a viviendas, no podrán ser cambiadas sin previa autorización.

4.- Nuevas definiciones en la OGUC y modificaciones de definiciones existentes.

Se agregan al artículo 1.1.2. , las definiciones de “Cambio de Destino”[1], “Edificación Existente”[2] y “Modificación de Destino o Actividad”[3].

Se modifican las definiciones de “Alteración”[4] “Obra Menor”[5], “Reconstrucción de una Edificación”[6] y de “Reparación”[7]. Destacando que la nueva definición de Obra Menor, entiéndase como los trabajos ejecutados en el interior o fachada de una edificación existente que no alteren su estructura, y que impliquen una variación en la carga de ocupación, el Cambio de Destino o Modificación del Destino o Actividad.

[1] Cambio de destino: “cambiar el destino de una vivienda existente a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo establecido por el respectivo instrumento de planificación territorial o, excepcionalmente, por otra normativa legal”.

[2] Edificación existente: “edificio que cuenta con permiso y recepción definitiva o aquel construido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 4.563”.

[3] Modificación del destino o actividad: “variar el destino o actividad establecida en el permiso de edificación concedido, a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo admitido en el respectivo instrumento de planificación territorial, mediante un permiso de obra menor, reconstrucción, reparación, alteración o ampliación”.

[4] Alteración: “obras que implican cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de una edificación existente y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de esas edificaciones”.

[5] Obra menor: “obras al interior o en la fachada de una edificación existente que no alteran su estructura, y que implican el aumento o disminución de la carga de ocupación; el cambio de destino o la modificación del destino o actividad; y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m² de superficie ampliada”.

[6] Reconstrucción de una edificación: “obras cuyo fin es volver a construir o reproducir total o parcialmente una edificación que contó con permiso y recepción definitiva o que fue construida con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 4.563, y que formalmente retoma las características de la versión original”.

[7] Reparación: “obras en una edificación existente que implican la renovación de cualquier parte de un elemento de su estructura, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas; tales como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar o cambio de la techumbre”.

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