

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE N° 16 / JUNIO- JULIO 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

1.1. DDU 467, FECHA 17 JUNIO 2022

Esta DDU instruye sobre la aplicación Ley N° 21.415 que modifica la ley N° 20.898, que contiene las disposiciones que establecen un procedimiento simplificado para la regularización de **viviendas de autoconstrucción y microempresas inofensivas**.

Deja sin efecto Circulares DDU 416 y DDU 454 y reemplaza Formularios.

La ley N° 21.415 modificó la ley N° 20.898 en el sentido de:

i) Sustituir en el artículo 1° el plazo de seis años por un plazo de “*siete años*”.

Con ello, el plazo de vigencia referido a la regularización de viviendas, se prorroga hasta el día 03 de febrero del año 2023 inclusive.

1.2. DICTAMEN N° E219182, FECHA 31 DE MAYO DE 2022

La AOA solicitó a la CGR pronunciarse respecto de la legalidad de la circular N° 332, de 2017 (DDU N° 371).

Al respecto, expresa que dicha DDU, en su punto I-3., precisa los tipos de permisos de urbanización existentes, cuando se trate de un loteo, de proyectos acogidos a la ley N° 19.537, afectos a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial (IPT), de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el IPT, o de la urbanización de loteos existentes.

Agrega que la DDU en análisis, concluye en su punto II-3.1 que *“la normativa vigente de urbanismo y construcciones no contempla las “urbanizaciones voluntarias” como parte de los procesos de urbanización que se detallan en el punto I-3 de esta Circular”*.

Lo anterior, continúa la DDU, *“por cuanto dependiendo del escenario en que se enmarque la división necesaria para segregar, ceder y urbanizar el área afecta a declaratoria, corresponderá que ésta sea tramitada como una división de un predio que está afecto a utilidad pública o, conforme al procedimiento reglado para los proyectos acogidos a la Ley N° 19.537, afectos a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, e incluso como loteo cuando se contemplen además, aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario”*.

Lo expuesto, impide que el propietario de un predio afecto a utilidad pública, que no se encuentra en alguno de los casos señalados en el punto I-3 de la mencionada DDU N° 371, urbanice la parte gravada de forma voluntaria.

Añade que tanto la LGUC como su Ordenanza reconocen la urbanización de predios como un proceso independiente a otros como la subdivisión o el loteo, por lo que no se sustenta normativamente la objeción a la realización de urbanizaciones voluntarias en franjas afectas a declaratoria de utilidad pública por los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales.

CGR señala que la urbanización se encuentra vinculada directamente a la división del suelo, por cuanto la ejecución de obras de urbanización se desarrolla en el marco de dichos procesos sin que sea posible considerarla de forma independiente.

Por lo tanto, y tal como lo expresa la nombrada subsecretaría, entender que el proceso de urbanización no está sujeto al de la división del suelo y/o a los tipos de permisos regulados urbanización no está sujeto al de la división del suelo y/o a los tipos de permisos regulados actualmente en la normativa de urbanismo y construcciones, implicaría crear, al margen de ésta, un procedimiento que no está establecido en la preceptiva atingente.

En consecuencia, la CGR no aprecia reproche que formular a la DDU N° 371.

1.3. SEREMI RESOLUCIÓN N° 407 EXENTA.- FECHA 22 DE JUNIO DE 2022.

Establece criterios regionales para cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Criterios establecidos para la Macrozona del Valle de la Región Metropolitana

1. La autorización de actividades ajenas a la agricultura no podrá propender a concentrar actividades que generen un crecimiento no planificado, **ya sea adyacente al Límite de Extensión Urbana** del PRMS o que pueda en el futuro provocar la conurbación entre áreas urbanas planificadas, asimismo, deberán contemplar siempre intervenciones mínimas para su funcionamiento, con el fin de preservar la capacidad agrícola del suelo y su función productiva.

2. No se permitirá la generación de actividades cuya densidad o intensidad de ocupación de suelo, se asimile a las **áreas urbanas contiguas o cercanas**.

3. Aun cuando las subdivisiones cumplan con la superficie predial mínima establecida, se deberá cautelar que su efecto acumulado no genere una fragmentación tal que pudiera intensificar la ocupación del suelo de una forma que asemeje la de **áreas urbanas contiguas o cercanas**, o que aumente el requerimiento de servicios básicos o municipales de manera que pudieran asimilarse a los requeridos por un núcleo urbano planificado.

4. En terrenos subdivididos en el marco del decreto ley N° 3.516 de 1980 no podrán desarrollarse proyectos de edificación que no mantengan las características rurales del lugar o que intensifiquen la ocupación del suelo de una forma tal que asemeje la de **áreas urbanas contiguas o cercanas**, o que aumente el requerimiento de servicios básicos o municipales de manera que pudieran asimilarse a los requeridos por un núcleo urbano planificado.

Las excepciones dispuestas en los artículos 55 de la LGUC y 2.1.29 de la OGUC, deberán considerar las características de las áreas de valor natural, las áreas de riesgo natural y por actividades peligrosas, las áreas verdes y las vialidades con declaratoria de utilidad pública establecidas por el artículo 59 de la LGUC.

Como es dable concluir, el objeto de la SEREMI en la Resolución Exenta N° 407, es que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales de la Región Metropolitana de Santiago, no se realicen en áreas adyacente, contiguas o cercanas a la urbanas o de extensión urbana, para lo cual establece un criterio que define el núcleo urbano no solo considerando sus características, sino que su ubicación.

1.4. FALLO CORTE APELACIONES DE VALPARAÍSO PROYECTO MIRASOL NORTE, 17 DE JULIO DE 2022

Vecinos recurren de protección contra *“Inmobiliaria Costa del Sol SpA”*, Proyecto *“Mirasol Norte”* en la comuna de Algarrobo, específicamente en el borde costero, en los acantilados de la Quebrada El Yeco, y sobre el Humedal de la Quebrada de Mirasol (también denominado El Yeco).

Consiste en la construcción de 20 edificios de 7 pisos, 420 viviendas y 590 estacionamientos, en una superficie de 53.693,7 mt². Además, contempla un club náutico y área deportiva y un beach house sobre la playa.

Los vecinos, afirman en el recurso que el proyecto eludió el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, en circunstancias que se configuran las siguientes causales de ingreso:

- Las del artículo 10 letra s) y g) de la Ley N°19300
- Genera los impactos del artículo 11 letras b), c), d), e) y f) de la misma norma, los que no han sido evaluados
- Se afecta garantía del 19, N° 8 de la CP, sobre el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación.

Indican que se encuentra en construcción el proyecto en virtud de que la inmobiliaria ingresó una consulta de pertinencia de ingreso al SEIA del proyecto “*Mirasol Norte*”, que resolvió con fecha 1 de febrero 2016 que el proyecto no debe someterse obligatoriamente al SEIA en forma previa a su ejecución.

Dicha conclusión se habría basado en una premisa errada, cual es, que *“se emplazaría en zona regulada por instrumento de planificación territorial, por lo que no se encuentra dentro de aquellas actividades listadas en el artículo 3°, Literal g) del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”*

- a) Evaluación Ambiental de los Instrumentos de Planificación Territorial: El Plan Regulado Comunal de Algarrobo, que data de 1998, nunca ha sido evaluado ambientalmente, por lo que se verifica la hipótesis del artículo 10 letra g) de la Ley N°19300.

Por otro lado indica que si bien el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso- Satélite Borde Costero Sur (PRIV) si fue evaluado estratégicamente, ello es insuficiente para considerar que se evaluó ambientalmente el territorio donde se emplaza el proyecto, por cuanto se trata de un instrumento de planificación territorial que entrega lineamientos generales, precisando solo en parte los usos de suelo y los que se puedan construir en cada caso, y son los planes reguladores comunales los que se refieren al detalle de cada zonificación, según se regula en los artículos 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, 2.1.7 y 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- b) Consulta de Pertinencia: el fallo señala que las respuestas a una consulta de pertinencia no son vinculantes, pues se proporciona una opinión a una consulta y no constituye una decisión por parte de la autoridad ambiental. Por ello, no libera al titular de un proyecto de ingresar al SEIA en caso de que se verifiquen los requisitos legales para su ingreso, como ocurre en este caso.

Señala además el fallo, que los antecedentes presentados datan del 2015 y dado que el proyecto se encuentra en proceso de construcción al 2021, la consulta está desactualizada.

Adicionalmente, la consulta de pertinencia se evalúa por el SEIA con el mérito de los antecedentes que entrega el propio interesado y, en consecuencia, si en adelante se demuestra que las acciones podrían provocar daño a las reservas naturales de cualquier índole, debe evaluarse nuevamente la necesidad de someter tal proyecto a la calificación correspondiente.

- c) Humedal Quebrada El Yeco: Conforme al PLADECO 2017-2020, de la comuna de Algarrobo, entre sus principales humedales se encuentra *“Humedal de la Quebrada de Mirasol, desembocadura del estero San José. Asimismo, dicho instrumento expresa que “El Plan regulador señala también como Zona ZPCP (Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico) en los cauces de estero, quebradas, cuencas y hoyas hidrográficas que se señalan: Quebrada El Yeco.”*

Adicionalmente, el fallo puntualiza que no puede entenderse que c del literal s) del artículo 10 de la ley 19.300 (Humedales Urbanos) resulta improcedente por haber entrado en vigencia con posterioridad a la consulta de pertinencia puesto que, los permisos que datan del año 2017, no fueron utilizados sino hasta tres años después.

Finalmente, la Corte señala que atendida la prioridad de dar protección al medioambiente no puede obviarse por la tardanza del titular de tales autorizaciones en acometer el proyecto, siendo relevante que en esta materia resulta ineludible cumplir con los estándares establecidos en cada etapa de avance del conocimiento sobre la necesaria protección de la naturaleza y la mantención del equilibrio entre los diversos sistemas y ecosistemas que conviven.

1. 5. CIRCULAR Nº: 475/2022 SERVICIO AGRICOLA GANADERO

Esta Circular establece criterios complementarios de revisión y examinación de las solicitudes de certificación de proyectos de subdivisión de predios rústicos (SPR).

Estos nuevos criterios van orientados a determinar si el proyecto de subdivisión de acuerdo a su tipología pudiere vulnerar la normativa vigente.

CASOS GENÉRICOS DE SUSPENSIÓN

Se han identificado las siguientes situaciones genéricas respecto de las cuales corresponde suspender la tramitación de una solicitud SPR, previo análisis de la Dirección Regional con apoyo de las Unidades Regionales RNR y Jurídica, para su correspondiente verificación:

- a. Denuncia de particulares o de otros Servicios Públicos respecto del carácter vulneratorio del proyecto sobre la normativa sectorial aplicada al proceso de SPR y/o la normativa ambiental.
- b. Constatación de hechos que ameriten fundadamente la suspensión del procedimiento, en base a los antecedentes asociados al proyecto SPR.

CASOS ESPECÍFICOS DE SUSPENSIÓN Y/O RECHAZO

- 1.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes resultantes) que incluyan en el plano, elementos propios de un condominio, tales como garitas de control de acceso, vialidad interior con rotondas, miradores, embarcaderos, áreas de trekking, zona infantil, entre otros.
- 2.- Plano de parcelación que contemple un diseño del proyecto incompatible con el destino agrícola, ganadero o forestal de los lotes resultantes.
- 3.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas de 5.000 m² o más en que se constata una situación de hecho constituida por: apertura de calles, caminos interiores, veredas, rotondas, áreas comunes, canchas de fútbol, embarcaderos, postación eléctrica, etc.
- 4.- Proyectos de parcelación (cualquiera sea el número de lotes) con parcelas resultantes de 5.000 m² o más, que presentan una oferta al público en redes sociales, portales inmobiliarios, otros sitios web u otros elementos que permitan atribuir características propias de un destino urbano o habitacional, tales como, el giro del propietario, el diseño del plano, etc.
- 5.- Proyectos de parcelación que consideran la generación de 80 o más lotes.
- 6.- Proyectos de parcelación que consideren en su diseño la habilitación de caminos sobre superficie que constituya bosque.
- 7.- Proyectos de parcelación que corresponden al desarrollo de nuevas etapas de proyectos previos, consolidados con destino inmobiliario
- 8.- Proyectos de parcelación cuyos antecedentes documentales dan cuenta del destino inmobiliario de los lotes
- 9.- Proyectos de parcelación emplazados en áreas protegidas
- 10.- Proyectos de parcelación cuyos deslindes se superpongan con terrenos fiscales
- 11.- Proyectos de parcelación presentados por un titular cuyo giro se encuentra ligado a las siguientes actividades económicas: construcción de edificios para uso residencial, compra, venta y alquiler; y/o su objeto social sea preeminentemente de tipo inmobiliario.
- 12.- Proyectos de parcelación que se emplacen en Áreas de Desarrollo Indígena o que se encuentren en el Catastro de Tierras Indígenas de CONADI.

INFORMES COMPLEMENTARIOS

Respecto de los casos precedentemente señalados, podrá requerirse a otros servicios públicos los informes que resulten pertinentes en el mérito de las singularidades de cada proyecto en función de los antecedentes acompañados a la solicitud o aportados por terceros.

1.6. SEGUNDO TRIBUNAL AMBIENTAL ANULÓ PARCIALMENTE RESOLUCIÓN QUE APROBÓ PROYECTO INMOBILIARIO EN HUECHURABA, 20 JULIO 2022

El Segundo Tribunal Ambiental, por unanimidad de sus ministros, acogió parcialmente la reclamación interpuesta por tres vecinos y dos juntas de vecinos de Huechuraba en contra del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) por la aprobación del proyecto inmobiliario Carmen Oriente en esa comuna de la Región Metropolitana.

La sentencia concluye que *“se observa la existencia de un vicio de motivación que daría por acreditado que no fueron debidamente consideradas las observaciones generadas en el proceso PAC referidas a:*

La alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de los grupos humanos, atendido que no se acompañó en la evaluación información técnica suficiente para verificar o descartar el impacto consistente en la proyección de las sombras de los edificios del proyecto sobre las viviendas cercanas; y

Riesgo para la salud de la población, dado que se incurrió en un error esencial consistente en una deficiente identificación de los receptores asociados al impacto ruido en el área de influencia del proyecto, al no representar la condición más desfavorable de exposición, lo que no permite verificar que el proyecto cumplirá con los límites establecidos en el DS N° 38/2011”.

En consecuencia, esta judicatura especializada, resolvió anular parcialmente la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) que aprobó el proyecto, en aquellos puntos relacionados con la evaluación del efecto sombra y ruido; y retrotraer el procedimiento de evaluación a la etapa del ICSARA (documento preparado por el SEA que consolida las consultas, aclaraciones o rectificaciones realizadas por los servicios públicos competentes al titular del proyecto)

Asimismo, la sentencia resuelve *“suspender los efectos de aquella parte no anulada de la RCA 723/2019 por todo el tiempo que dure la evaluación ambiental de la parte viciada, hasta la dictación de la RCA complementaria. De esta forma, el proyecto no puede ser ejecutado hasta no contar con esta última resolución”.*

CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES y REGLAMENTARIAS

2.1 PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

Chile se encuentra en una situación de alto déficit de vivienda, estimado en 650 mil casas/departamentos. La situación de los campamentos ha crecido exponencialmente y los comités que esperan una solución por años siguen en espera.

Este plan marca un nuevo enfoque de la relación del Estado con la ciudadanía, así como con un énfasis en el robustecimiento del rol que cumple el Estado en la generación de soluciones y proyectos.

Con este plan de emergencia se espera absorber, al menos, el 40 por ciento de la demanda habitacional y apunta a robustecer el Banco de Suelo del que dispone el Estado, asegurar el equipamiento social que requieren los proyectos y mejorar los procesos de producción habitacional, involucrando directamente al Estado en esta tarea.

Dentro de las medidas que incorpora el Plan de Emergencia Habitacional se incluyen algunas que dan respuesta a situaciones de campamento, allegamiento, hacinamiento, aislamiento, necesidad de cuidado y espera prolongada por entrega de vivienda en el caso de comités.

- Creación de un sistema que permita la ejecución directa de proyectos urbano-habitacionales por parte del Estado
- Un programa de cooperativas de vivienda y trabajadores organizados que fomente el acceso colectivo a la vivienda con ayuda mutua y autoconstrucción.
- Programa de Microrradicación en Barrios consolidados, a través de Pequeños Condominios
- Crear un parque masivo de vivienda pública en arriendo y residencias humanitarias
- Modificar viviendas existentes y transformarlas en viviendas multifamiliares para arriendo protegido
- Un modelo de construcción progresiva o autoconstrucción con lote urbanizado para campamentos.
- Producción de vivienda a través de distintas modalidades como sistemas prefabricados, industrializados, incrementales, impresión 3D, entre otros.

Estas medidas espera garantizar aproximadamente:

✓ 50 mil viviendas disponibles para este año 2022 (48.635)

✓ Unas 68 mil para el 2023 (67.022)

✓ Más de 140 mil para la segunda mitad del período presidencial (Año 2024: 76.046; Año 2025: 68.297).

Cuadro N° 1

Metas de producción de viviendas por región

Región	Metas PEH
Arica y Parinacota	7.540
Tarapacá	9.300
Antofagasta	17.400
Atacama	7.517
Coquimbo	12.490
Valparaíso	31.246
Metropolitana	81.155
O'Higgins	14.667
Maule	16.667
Ñuble	6.557
Biobío	18.896
La Araucanía	13.533
Los Ríos	5.612
Los Lagos	14.165
Aysén	1.293
Magallanes y Antártica Chilena	1.962
Total general	260.000

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