

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA) MONITOREO DE NORMATIVA URBANA REPORTE N° 18 / OCTUBRE- DICIEMBRE 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 469, FECHA 14 de octubre de 2022

Esta DDU se refiere a la aplicación de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, en cuanto a la forma y procedencia de aplicar la herramienta de la "Habilitación Normativa de Terrenos".

Es importante considerar que el objetivo de este mecanismo es viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV). Esta herramienta tiene carácter excepcional, pues resulta aplicable sólo en determinados casos, bajo ciertas condiciones, y con acotados efectos; y temporal, puesto que su ejercicio se encuentra circunscrito a la vigencia de la ley de Integración Social y Urbana, **la cual se extiende hasta el 31 de diciembre de 2025.**

A través de la habilitación normativa de terrenos, no se modifica el límite entre zonas ni se crean nuevas zonas en el plan regulador respectivo. Lo que se hace es establecer Normas Urbanísticas especiales a un proyecto determinado. (Subrayado es nuestro).

Las normas urbanísticas especiales que podrán definirse a través del mecanismo de habilitación normativa son las siguientes:

- Sistemas de agrupamiento
- Coeficiente de ocupación de suelo
- Coeficiente de constructibilidad
- Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores
- Superficie de subdivisión predial mínima
- Altura máxima de edificación
- Adosamiento o Distanciamiento
- Antejardines
- Ochavos y Rasante
- Densidad máxima
- Estacionamientos

1.1.1 TERRENOS QUE PODRÁN ACOGERSE AL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA

Sólo podrán habilitarse normativamente mediante el establecimiento de normas urbanísticas especiales, los siguientes terrenos:

- 2 Terrenos que se encuentren inscritos en el respectivo CBR a nombre de un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU).
- 3 Terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa vigente en favor de un SERVIU. Se entiende que, para el cumplimiento de este requisito, el contrato de promesa debe encontrarse suscrito ante Notario.
- 4 Terrenos que se encuentren inscritos en el respectivo CBR a nombre de otro órgano que integre la Administración del Estado. (Circular DDU 466, señala Ministerios, y los órganos y servicios públicos, Fuerzas Armadas, Gobiernos Regionales, las Municipalidades y las empresas públicas creadas por ley, como por ejemplo la Empresa de Ferrocarriles del Estado).
- 5 Terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado, inscrito en el respectivo Conservador de Bienes Raíces con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 21.450, esto es con anterioridad al 27 de mayo de 2022.
- 6 Terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado, firmado ante notario con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 21.450, esto es con anterioridad al 27 de mayo de 2022.

Cabe señalar que los casos 5 y 6 precedentemente mencionados son excepcionales, y conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 3° de la Ley, en ellos podrá aplicarse el mecanismo de habilitación normativa, previa calificación del SERVIU.

1.1.2 TERRENOS SOBRE LOS CUALES NO ES POSIBLE APLICAR EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA

a) Zonas no edificables. Franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

La DDU entiende que esta prohibición aplicará cuando todo el terreno se halle emplazado en la zona referida.

b) Zonas Típicas, declaradas en tal calidad conforme a la ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

c) Zonas de Conservación Histórica, las cuales, conforme al artículo 1.1.2. de la OGUC.

DDU indica que no existiría una prohibición general para aplicar este mecanismo respecto de terrenos en cuyo interior existan Monumentos Históricos, Monumentos Arqueológicos declarados de acuerdo a lo dispuesto en la ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, o Inmuebles de Conservación Histórica.

1.1.3 CASOS ESPECIALES: ÁREAS DE RIESGO Y ÁREAS DE PROTECCIÓN

1. Áreas de riesgo. La existencia de un área de riesgo definida por el instrumento de planificación no impide que el mismo pueda habilitarse normativamente.
2. Áreas de protección. Conforme al artículo 2.1.18 de la OGUC, las áreas de protección pueden ser clasificadas en áreas de protección por recursos de valor patrimonial cultural y áreas de protección de recursos de valor natural.

En cuanto a las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural no existiría una prohibición general para aplicar este mecanismo.

Por su parte, en cuanto a las áreas de protección de recursos valor natural, la Ley no establece una prohibición general para aplicar el mecanismo de habilitación normativa. Sin perjuicio de lo anterior, para la construcción del futuro proyecto deberá considerar el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública: DDU señala que la definición de normas urbanísticas especiales debe respetar las declaratorias de utilidad pública vigentes en el

predio de que se trate, para evitar que las construcciones del proyecto definitivo se vean afectadas por el mencionado gravamen.

1.2 DDU 470, fecha 21 de Noviembre de 2022

Se emite esta Circular con el objeto de aclarar a qué tipo de uso de suelo corresponden los proyectos de Hidrógeno, a propósito de la Estrategia Nacional de Hidrógeno Verde y las metas establecidas en la Política Nacional de Energía, que fomenta el desarrollo del "Hidrógeno Verde", y de combustibles generados a partir de "hidrógeno".

Sobre el particular, conviene tener presente algunas de las consideraciones expuestas por la Subsecretaría de Energía en su oficio Ord. Nº 1313 / 2021, de fecha 19.10.2021.

a) Qué se entiende por "Hidrógeno Verde"?

El "Hidrógeno Verde", es el generado a partir de energías renovables a través del proceso de electrólisis, que permite separar la molécula de agua (H₂O) en hidrógeno (H₂) y oxígeno (O₂), y que, por lo tanto, es libre de emisiones de carbono.

b) El hidrógeno como energético.

Tras la publicación de la Ley Nº 21.305, sobre Eficiencia Energética, publicada en el Diario Oficial con fecha 13.02.2021, el hidrógeno y los combustibles a partir de hidrógeno forman parte del sector energía, de lo que se puede concluir que el hidrógeno es un "energético", es decir es considerado como una sustancia que se emplea para la generación de energía.

c) Cuáles son los componentes básicos de un proyecto de generación de hidrógeno?

Un proyecto de hidrógeno puede contemplar los siguientes componentes básicos de acuerdo con las etapas de su cadena de valor, a saber:

- Generación de hidrógeno o Electrolizador
- Gasificador
- Acondicionamiento del hidrógeno o Equipos de compresión
- Almacenamiento y transferencia de hidrógeno:
 - Tanques de almacenamiento de hidrógeno gaseoso
 - Tanque de almacenamiento de hidrógeno líquido.
 - Tuberías para la transferencia de hidrógeno dentro de la planta.

De lo expuesto, podemos concluir que los proyectos que tengan por finalidad la generación de hidrógeno, independientemente del proceso que se utilice para obtener ese energético, corresponden al tipo de Uso Infraestructura Energética, por ajustarse a lo contemplado en el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Por consiguiente, **las redes o trazados de cualquiera de los componentes de los proyectos, en tanto estén destinados al transporte del hidrógeno, se entenderán siempre admitidos** y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes y las normas que el ordenamiento jurídico les imponga. Además, y dado que los proyectos destinados a la generación de hidrógeno contemplan un proceso de transformación, **las instalaciones y edificaciones correspondientes, deberán ser calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud**, en conformidad a lo establecido en el inciso quinto del mencionado artículo 2.1.29. de la OGUC.

En complemento de lo anterior, si el proyecto de generación de hidrógeno contempla diversas actividades, como por ejemplo almacenamiento y/o distribución, y dichas actividades se emplazan en diferentes predios, se deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística, en particular al uso de suelo, respecto de cada uno de los predios en particular, atendiendo a la naturaleza de la edificaciones e instalaciones que se proyecten en ellos.

Respecto de las instalaciones o edificaciones que formen parte de los proyectos de generación de hidrógeno, que deseen instalarse en el área rural, deberán dar cumplimiento al artículo 55° de la LGUC, teniendo presente que el uso infraestructura fue explícitamente agregado por la Ley N° 20.943 a su inciso final, en consecuencia, no son aplicables las consideraciones contenidas en el inciso sexto del artículo 2.1.29. de la OGUC que señala que "Las instalaciones o edificaciones de infraestructura en el área rural, requerirán las autorizaciones exigidas para las construcciones de equipamiento conforme al artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que no contemplen procesos productivos. En caso contrario se considerarán como industria.". Lo anterior, por aplicación del mismo criterio que consideró la Circular DDU 455 en su punto 6, al eliminar frase del punto 6c de la Circular DDU 218.

En lo relativo a si los proyectos asociados al hidrógeno deben contar con permisos de edificación, deberá estarse a lo indicado en el punto 6 de la Circular Ord. N° 295, DDU 218, de fecha 29.04.2009, emitida por esta División.¹

Por otro lado, cuando se contemple en el mismo predio donde se emplaza el proyecto de generación de hidrógeno uno o más de los componentes señalados en la letra c) deberá darse cumplimiento a lo indicado en la Circular Ord. N° 1014, de fecha 07.10.1999, DDU 57, en relación a la obtención de dos

¹ Según esta Circular DDU 218, conforme al artículo 116 de la LGUC, requerirán permiso de edificación, aquellas obras, emplazadas en el área urbana o rural, que pueden clasificarse como edificios, - vale decir -, las construcciones compuestas por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, tales como: terminales de transporte terrestre, estaciones ferroviarias, portuarias y aeroportuarias -, así como, las edificaciones complementarias a una instalación de infraestructura destinadas - a modo de ejemplo - porterías, oficinas, casa del cuidador, comedores, casinos, servicios higiénicos, etc.

No requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, las obras que no contemplen un edificio, tales como: ductos, postes, antenas de telefonía celular, plantas elevadoras de aguas servidas, plantas de distribución de energía, subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas de captación de agua potable, centrales o plantas de generación de energía, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos, plantas domiciliarias propias de la urbanización de un predio singular (de tratamiento de aguas servidas, captaciones de agua potable, estanques, etc.) u otras de similar naturaleza.

o más permisos de edificación en un mismo predio, sin perjuicio que se puedan agregar una o más edificaciones mediante modificaciones de proyecto (o eventuales ampliaciones una vez recibidas las obras anteriormente aprobadas en el mismo predio), y que cumplan, entre otras, con las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, especialmente las relativas al uso de suelo, y/o cuente con las autorizaciones en el área rural.

1.3 DDU 472, 16 de Diciembre de 2022

Se emite esta Circular con el objeto de entregar recomendaciones metodológicas para la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) en el caso de la Habilitación Normativa de Terrenos.

Mediante la Habilitación Normativa de terrenos el MINVU, con acuerdo del respectivo Concejo Municipal, puede establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos. Este mecanismo excepcional se regula en los artículos 3 al 10 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Plan de Emergencia Habitacional.

La aprobación y publicación de la resolución que apruebe el establecimiento de normas urbanísticas especiales no implica la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio, consagradas en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial (IPT).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la propuesta de normas urbanísticas especiales debe someterse al procedimiento de EAE únicamente cuando se cumplan 2 requisitos copulativos, esto es, cuando el proyecto:

- 1) Se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación; y,
- 2) Contemple la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique este mecanismo excepcional. El resto de los supuestos se encontrarán exentos de dicho trámite.

En cuanto a los supuestos establecidos en el reglamento de la EAE -aprobado por DS N° 32 de 2015 del Ministerio de Medio Ambiente-, que resultan aplicables al procedimiento de Habilitación Normativa, deben considerarse aquellos establecidos en su artículo 29, el cual dispone aquellas situaciones que, para efectos de la EAE se considerarán modificaciones sustanciales de los instrumentos de ordenamiento territorial, en específico aquellos contenidos en el literal d) de dicho artículo, referidos al Plan Regulador Comunal o Seccional.

La Habilitación Normativa de Terrenos no corresponde a una modificación del instrumento de planificación territorial y por ello no siempre debe someterse a EAE.

Por lo anterior, y para mayor claridad, la DDU 472 incluye un cuadro síntesis que se refiere a todos los supuestos consagrados en el artículo 29, literal d) del reglamento EAE, identificando cuáles de ellos podrían resultar aplicables a la Habilitación Normativa Terrenos y cuáles no:

Supuestos consagrados en D.S Nº 32 de 2015	Aplicación del supuesto a la propuesta de normas urbanísticas especiales
i) Se amplíe el área urbana	Esta hipótesis NO podría verificarse, pues por intermedio del mecanismo de Habilitación Normativa, no es factible ampliar el límite urbano.
ii) Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie.	Esta hipótesis SI operaría cuando el predio que se habilita equivalga al 5% de la superficie con uso de suelo exclusivo área verde existente en el Plan, siempre que se permita la construcción de más de 160 viviendas en el o los terrenos que se habilitan
iii) Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vía colectora.	Estas hipótesis señaladas NO podrían verificarse, pues por intermedio del mencionado mecanismo excepcional, no es factible establecer nuevas declaratorias de utilidad pública.
iv) Se incorporen territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas.	Estas hipótesis NO podrán verificarse por cuanto la Habilitación Normativa, no puede introducir como normas urbanísticas especiales, los usos de suelo infraestructura o actividad productiva.
v) Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan.	Esta hipótesis SI aplicaría en aquellos casos en que a través de la Habilitación Normativa se defina el uso de suelo residencial en un predio o conjunto de predios con usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, siempre que se permita la construcción de más de 160 viviendas en el o los terrenos que se habilitan
vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.	Esta hipótesis SI aplicaría, siempre que se permita la construcción de más de 160 viviendas en el o los terrenos que se habilitan
vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o	Esta hipótesis SI aplicaría, siempre que se permita la construcción de más de 160 viviendas en el o los terrenos que se habilitan

subzonas que se modifican.	
----------------------------	--

1.4 DDU 473, 26 de diciembre de 2022

Esta DDU Imparte instrucciones para la adaptación de los procedimientos acogidos al artículo 50 de la LGUC con el objeto de que puedan continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos de acuerdo con la Ley 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

El artículo 10 de la mencionada Ley, dispone que los procedimientos acogidos al artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones² que se encontrar en el trámite a la fecha de publicación de la Ley podrán continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos.

Sobre la posibilidad de que proyectos acogidos al artículo 50 puedan continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento de Habilitación Normativa, esta Circular DDU establece una serie de precisiones entre las que destacamos las siguientes:

- En primer término, es necesario destacar que no podrán migrar habilitación normativa los procedimientos de modificación por artículo 50 tramitados respecto de terrenos emplazados en zonas no edificables, ni en zonas típicas o zonas de conservación histórica, conforme a lo señalado en el artículo 5 de la L 21.450 y lo precisado en el punto 3.2 de la circular de DDU 469. Tampoco podrán migrar aquellos procedimientos que contemplen y requieran para el desarrollo del respectivo proyecto, derogar declaratorias de utilidad pública o modificar las áreas de riesgo o protecciones establecidas en el respectivo Instrumento para el o los terrenos de que se trate, pues para lograr tales fines, debe necesariamente modificar ese respectivo Plan Regulador.
- Podrán migrar aquellos procedimientos de modificación destinados a resolver problemas de marginalidad habitacional a través del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), o aquel que lo reemplace, en caso que la modificación tramitada conforme al artículo 50 de la LGUC hubiese incluido adicionalmente proyectos financiados a través de otros programas habitacionales del MINVU. Podrá igualmente aplicar la herramienta de Habilitación Normativa en la superficie que corresponda a la aplicación del programa FSEV.

² Artículo 50 LGUC: En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.

- Para el diagnóstico exigido en la Habilitación Normativa, se deberá utilizar la memoria explicativa de la propuesta de modificación tramitada conforme al artículo 50 de la LGUC, sin necesidad de realizar nuevos estudios y análisis.
- En cuanto a los planos para habilitación normativa no se requerirá un plano detallado del proyecto. El artículo cuarto dispone que se deberán contar con un esquema general, en el que se presenten las posibles tipologías de edificaciones y su potencial volumetría, así como la superficie que podrán destinarse al uso residencial, equipamiento comunitario, áreas verdes u otros espacios públicos o de uso común. No se requieren en consecuencia planos adicionales.
- En cuanto a la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) cabe señalar que aun cuando el artículo 50 de la LGUC constituye un mecanismo excepcional de modificación de Planes Reguladores Comunales, dicho procedimiento debe someterse a evaluación ambiental estratégica en tanto constituya modificaciones sustanciales. Por su parte, la Habilitación Normativa de Terrenos también requerirá someterse a EAE, pero sólo en aquellos casos donde encontrándose en alguno de los supuestos del Reglamento, permita la construcción de más de 160 viviendas.
- Finalmente, se hace presente que la Habilitación Normativa de Terrenos es una herramienta temporal, puesto que la facultad de definir por su intermedio normas urbanísticas especiales se encuentra circunscrita a la vigencia de la Ley 21.450, cuya vigencia se extiende hasta el 31 de diciembre de 2025.

1.5 DICTAMEN Nº E271022, fecha: 26 de octubre de 2022

La Dirección de Obras (DOM) de la Municipalidad de Puente Alto solicita un pronunciamiento respecto al modo de efectuar el cálculo de la densidad bruta de un terreno emplazado en la zona H-1, afecto a declaratoria de utilidad pública por apertura de la vía “Miguel Ángel”, de acuerdo con lo consignado en el artículo 51 del Plan Regulador Comunal, aprobado por el decreto alcaldicio Nº 423, de 2003, de la indicada corporación.

Lo anterior, por cuanto esa DOM estima que, para efectos de computar el referido cálculo, la superficie bruta del predio singularizado como Lote 1, debe excluir una porción afecta de este, que va desde el eje de la vía gravada con declaratoria inserta en el inmueble hasta el predio vecino, lo que difiere de la opinión de los arquitectos que sostienen que para la aplicación de esa norma urbanística debe considerarse la superficie total del terreno.

Al respecto, corresponde hacer presente que el artículo 135 de LGUC, dispone que terminados los trabajos de urbanización el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción y que cuando la DOM acuerde la recepción indicada, se considerarán, por este solo hecho, incorporadas *“Al dominio nacional de uso público, todas las calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contemplados como tales en el proyecto”*.

Por su parte, los artículos 2.2.4. y 3.4.3. de la OGUC, establecen que, en casos de subdivisiones afectas, al propietario que solicita dicha subdivisión le asiste la obligación de urbanizar y ceder la superficie gravada hasta un 30% del predio, por lo que no se advierte sustento para que los lotes resultantes incorporen dentro de sus deslindes aquella área afecta, ya sea que se materialice la urbanización o se garantice para ejecutarla posteriormente.

Luego, en la subdivisión que se examina, en la cual se garantizó la urbanización de la calle “Miguel Ángel” -lo que posterga que adquiera la calidad de bien nacional de uso público hasta que se otorgue su recepción-, el atingente plano debió haber excluido esa vía de los deslindes del mencionado Lote 1.

Una interpretación diversa beneficiaría al propietario que garantiza la urbanización respecto de aquél que la realiza de inmediato, pues en tanto no se materialice la obra, permanecería como parte del lote resultante aquella superficie que está obligado a ceder, permitiendo así calcular las normas urbanísticas sobre la base de un predio de mayor extensión. (destacado es nuestro)

De lo expuesto se sigue que, en la actuación que se analiza, a pesar de que el polígono graficado en el plano considere la superficie destinada a vialidad, para el cálculo de la densidad bruta del citado Lote 1 no se debe incluir la parte del terreno afecta a declaratoria de utilidad pública por la calle Miguel Ángel, salvo la porción hasta el eje de dicho espacio adyacente en una franja de un ancho máximo de 30 metros.

1.6 DICTAMEN N° N° E281581 / 2022

Se presentó una solicitud de Dictamen de Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, para que se emitiera un pronunciamiento que determine la juridicidad del oficio N° 1.405, de 2021, emitido por la SEREMI, en que manifestó que es posible construir la vivienda del propietario y de sus trabajadores en predios emplazados en las Áreas de Preservación Ecológica (APE) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Ese oficio indicó que los titulares de predios resultantes de subdivisiones emplazadas en las APE - autorizadas por la SEREMI en los años 2013, 2014 y 2015, y que no se sometieron a un procedimiento de invalidación conforme lo instruido por la CGR, pueden acogerse a lo previsto en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) lo que, a su juicio, no se ajusta a derecho. (Vivienda del propietario del predio).

CGR señala sobre el particular, que la aplicación artículo 55 de la LGUC no puede prescindir de la regulación territorial vigente -comprendida en el caso en examen en el PRMS, y en particular las disposiciones que rigen las APE-, puesto que ello implicaría la vulneración de los referidos artículos 34 y 2.1.7 de la OGUC.

Una conclusión en contrario involucraría desconocer la intención del planificador, en cuanto a restringir en las APE la actividad urbana y protegerlas de intervención, en atención a su especial naturaleza y ubicación.

Considerando que el artículo 8.3.1.1. del PRMS en las APE no se encuentra permitido el uso de suelo residencial, no se advierte el sustento jurídico de lo resuelto por esa SEREMI en el apuntado oficio N° 1.405, en orden a que en esos terrenos se permite la construcción de la vivienda del propietario y de sus trabajadores a que alude el nombrado inciso primero del artículo 55.

Tales áreas -que contemplan normas de carácter ambiental-, la admisión de edificaciones conllevaría una afectación del principio de no regresión, consagrado en la letra e) del artículo 2° de la ley N° 21.455, (Ley Marco de Cambio Climático). Así, reducir un área protegida como las APE o modificar su categorización a una protección más débil o dejarla sin efecto, sin motivación suficiente, vulnera dicho.

De esta forma, corresponde a la SEREMI adoptar las medidas tendientes a adecuar dichos actos de acuerdo con lo consignado en el presente pronunciamiento. Igualmente, y considerando que la DOM otorgó autorizaciones en tales APE, también procede que la Municipalidad de Colina arbitre las providencias que resulten del caso, conforme con el criterio sostenido en este dictamen.

1.7. SEA ACOGE RECURSO DE RECLAMACIÓN PROYECTO “EGAÑA – COMUNIDAD SUSTENTABLE”, 15 DE NOVIEMBRE DE 2022.

En el mes de abril de este año, la Comisión del SEA (Integrada por SEREMIs con competencias ambientales) rechazó el proyecto Egaña Sustentable por el “efecto sombra” que genera en predios vecinos, y el efecto sobre su calidad de vida.

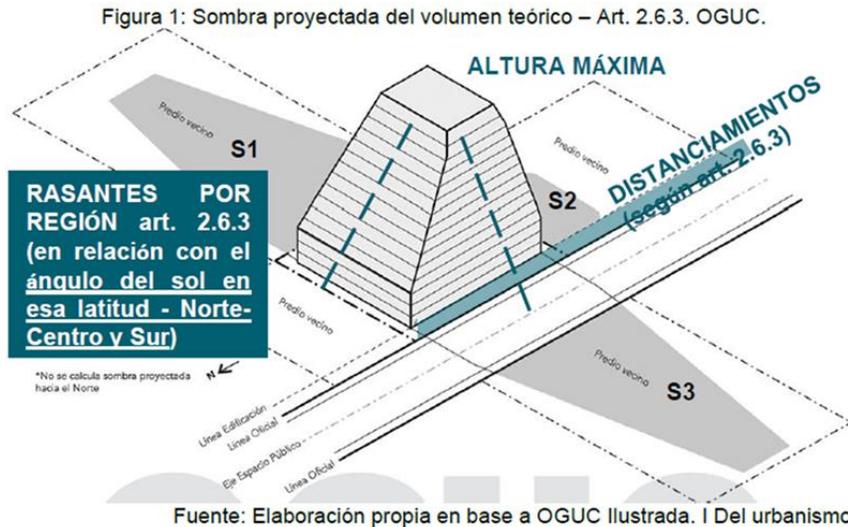
Ante ello, la Inmobiliaria presentó un Recurso de Reclamación ante la Dirección Ejecutiva del SEA, la que se pronunció sobre el recurso el 14 de noviembre de 2022.

En su resolución indica que para resolver este caso debe revisarse la normativa relacionada con el efecto sombra, sobre la cual cabe tener presente lo siguiente:

El artículo 2.6.3 de la OGUC especifica el cumplimiento de rasantes, ángulos que se proyectarán en todos sus deslindes, que, en conjunto con la altura máxima, antejardines y distanciamientos de predios vecinos permitidos (establecidas en la OGUC y PRC correspondiente), conforman el volumen teórico del edificio proyectado en el predio.

Estas directrices de diseño tienen como objetivo salvaguardar las condiciones de iluminación y ventilación que aseguran un estándar de calidad de vida adecuado en el ambiente urbano, fin de la planificación territorial.

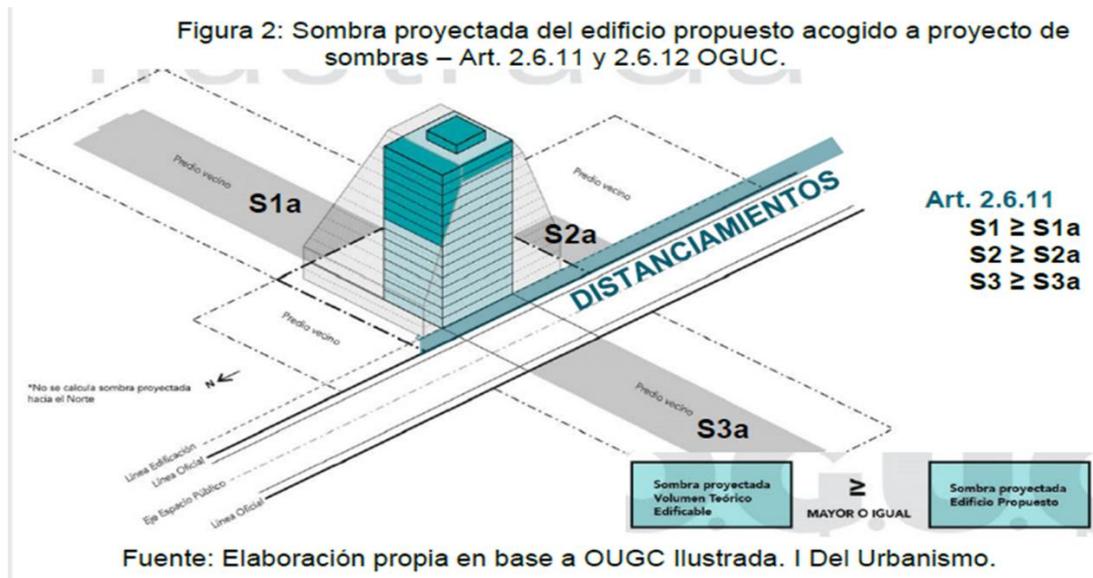
Este artículo también especifica los ángulos máximos de rasantes específicos para las distintas regiones, considerando así las diferencias en los ángulos solares dependientes de las latitudes (para regiones del norte, centro y sur).



Por su parte, los proyectos pueden acogerse al art 2.6.11, más conocido como “Estudio de Sombras”.

El artículo 2.6.11 de la OGUC establece que: “Con el fin de evitar diseños con planos inclinados de los edificios producto de las rasantes...las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas (las rasantes, no altura) siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio (...)”. (para evitar edificios piramidales o con planos inclinados producto de las rasantes).

Luego, el artículo 2.6.12 de la OGUC especifica que: “En ningún caso el proyecto podrá superar las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico hacia las orientaciones, oriente, poniente y sur, ni por ende la superficie de sombra total producida por dicho volumen teórico edificable en el predio, así como tampoco su altura total”.



La Directora del SEA señala que a la luz de los artículos señalados, **queda claro que la regulación de la altura de la construcción y, como consecuencia, de la sombra, son regulados en la normativa urbanística.** (Destacado es nuestro)

Que, concluyendo con lo indicado previamente, las Normas Urbanísticas contenidas en la OGUC, puede entenderse como normativa ambiental aplicable, en el sentido que se regula la cantidad del recurso natural luz natural y sol directo que llegará en cada predio vecino, considerando también la latitud y diferencia de la llegada del sol dependiendo de la región (ángulo de rasante por región)

Por lo tanto, esta Dirección Ejecutiva estima que este conjunto de normativas urbanísticas (LGUC, OGUC e IPT) son suficientes para descartar efectos adversos significativos para el ambiente urbano en relación a iluminación, en consideración a la duración o magnitud. (Destacado es nuestro)

Asimismo, el ambiente urbano y, por tanto, los grupos humanos urbanos se deben entender desde su propia lógica y no de la misma forma que los ambientes rurales y/ naturales y, en consecuencia, entenderse desde esta diferencia, todo lo que tiene que ver con los sistemas de vida de un lugar determinado, en este caso un área urbana.

A la fecha de este informe, la Alcaldesa de la I. Municipalidad de Ñuñoa Emilia Ríos, presentó una Reclamación en contra de la resolución de la Dirección Ejecutiva del Servicio de Evaluación Ambiental que calificó el proyecto ambientalmente favorable.

La Reclamación establece que, si bien no existe una normativa ambiental sobre efectos lumínicos en el medio humano, sí existen estándares o normativas del marco internacional que pueden ser traídas a colación para elaborar un modelo que permita descartar impactos significativos.

El SEA debe definir si acoge a tramitación o rechaza de plano el reclamo ingresado. En caso de declararlo admisible, debe resolver el recurso. De lo resuelto podría recurrirse al Tribunal Ambiental de Santiago.

1.8 CORTE SUPREMA ACOGE RECURSO DE PROTECCIÓN POR TOMA ILEGAL DE TERRENO, 25 DE NOVIEMBRE DE 2022

En este fallo de la Corte Suprema Caso Toma Lajarilla, Reñaca Alto, se acoge Recurso de Protección por la toma ilegal del terreno de propiedad de José Elías Massú, y que en la actualidad permanecen ocupados por alrededor de 85 personas.

La Corte de Apelaciones de Valparaíso había rechazado el recurso de protección señalando en lo sustancial que:

- Los hechos se encuentran en investigación por el delito de usurpación, con proceso en curso.
- Se establece la necesidad de rendir prueba tendiente a demostrar la identidad de los ocupantes y las unidades construidas al interior del predio del recurrente.

La Corte Suprema desestima lo indicado por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, considerando en su fallo los siguientes aspectos:

- El aumento sostenido de los asentamientos ilegales o irregulares a nivel nacional, sea de bienes fiscales o privados vinculado a un problema social, así como la afectación de personas que no son responsables de dicho suceso.
- Construcción en esos sitios de viviendas precarias para sus ocupantes, en muchos casos adultos mayores, niños, niñas y adolescentes, lo que amerita una especial preocupación de las autoridades pertinentes y solución a tal problemática social.
- La Corte Suprema con anterioridad había centrado sus determinaciones en la coordinación de las autoridades para remediar las “tomas ilegales de terrenos”, cumplimiento que no ha obtenido el resultado esperado y lleva a plantear un nuevo camino, teniendo en vista el derecho de propiedad e igualdad de los propietarios de los terrenos afectados, como de la dignidad y necesidades a satisfacer de las personas ocupantes.
- Falta de celeridad en la tramitación de las distintas acciones legales para obtener la restitución de un terreno ocupado de manera irregular
- Los derechos de uso y goce del titular de la propiedad se ven mermados a causa de la prolongada tramitación de tales procedimientos por diferentes razones derivadas de la imposibilidad de identificación de los ocupantes, y su compleja notificación
- En el ámbito penal, se ha omitido toda política de persecución efectiva de las conductas criminales que es posible investigar ante tales sucesos y, en su caso también políticas sociales efectivas.

En anterior a lo señalado, la Corte Suprema acoge el recurso de protección, y dispone las siguientes medidas:

I. La totalidad de los ocupantes deberán hacer abandono del inmueble, disponiendo de un plazo máximo de seis meses.

II. Luego de ese plazo se ordena el desalojo inmediato, con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición.

III. La decisión será puesta en conocimiento en conjunto de todos los ocupantes del inmueble.

IV. El municipio respectivo en coordinación con Ministerio del Interior, de Vivienda y Urbanismo, de Bienes Nacionales y de Desarrollo Social, deberán implementar de manera transitoria un recinto que reúna las condiciones adecuadas donde las personas desalojadas sean albergadas o cobijadas con posterioridad al lanzamiento.

V. Se oficia al Ministerio del Interior y de Seguridad Pública, con la finalidad de velar que el desalojo, en caso de ser necesario, sea ejecutado bajo las condiciones de respeto y dignidad especialmente niños, niñas, adolescentes y adultos mayores.

1.9 CORTE DE APELACIONES RECHAZA CON COSTAS RECURSO DE PROTECCION CONTRA EDIFICIO LIVE REÑACA, 15 DE DICIEMBRE DE 2022

Con fecha 15 de diciembre de 2021 la Corporación Pro-Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar y de la Fundación Yarur Bascuñán, dedujeron recurso de protección en contra de Reñaca Norte SpA, por la ejecución del proyecto Edificio Live Reñaca sin contar previamente con un Estudio de Impacto Ambiental (EIA), lo que vulneraría la garantía del numeral 8 del art. 19 de la Constitución Política.

El edificio cuestionado no fue construido en el Santuario de la Naturaleza del Campo Dunar, ni en el área verde o zona de amortiguación del Santuario, ni en ningún lugar protegido por la ley, por lo que no se trata de una obra de aquellas citadas en la letra p) del artículo 10 de la Ley N 19.300.

En relación con la hipótesis de la letra h) del artículo 10 de la Ley N 19.300, el Edificio Live Reñaca, pertenece a la comuna de Viña del Mar, y dicho lugar no ha sido declarado zona latente o saturada, por lo que tampoco corresponde someterse al SEA.

Señala la Corte de Apelaciones de Valparaíso que el proyecto inmobiliario Edificio Live Reñaca no es contiguo, ni adyacente al Santuario de la Naturaleza, ni al Campo Dunar, ni al área verde que lo rodea, situándose, según la propia parte recurrente, a más de 174 metros. Por consiguiente, no se dan las condiciones de proximidad señaladas, lo que implica que la edificación del inmueble tampoco requiere de un estudio previo de impacto ambiental, y por lo tanto, no ha infringido el artículo 10 letra p), en relación con el artículo 11 letra d), ambos de la Ley N 19.300.

En conclusión, se estima que la construcción del Edificio Live Reñaca, sin haberse sometido el proyecto al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental o a la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, no constituye un acto arbitrario o ilegal, ni menos se puede imaginar cómo dicho edificio ya construido pueda afectar el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación de la parte recurrente y los vecinos a quienes dice representar, por lo que el recurso se rechaza, con costas.

CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES y REGLAMENTARIAS

2.1 LEY DE PRESUPUESTOS 2023, GLOSA N° 6 .

Se incorporó a la Ley de Presupuesto de la Republica para el año 2023, la Glosa N° 6 que establece lo siguiente:

- En el marco del Plan de Emergencia Habitacional, la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobará proyectos de “vivienda tipo industrializadas” las que no requerirán cumplir con el inciso 1° del Art N°116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ni estarán sometidas a inspecciones y/o recepciones por parte de las Direcciones de Obras Municipales, mientras tengan este carácter y sean construidas mediante subsidio del Estado.
- En igual forma no les serán aplicables las limitaciones ni autorizaciones establecidas en el artículo 55° de la misma ley. Todas estas obras deberán ajustarse a las Normas Técnicas, a la Ordenanza General y al Plan Regulador respectivo, en su caso. (Subrayado es nuestro)
- Las condiciones y mecanismos de aprobación de estos proyectos se regularán mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Construida la vivienda, el SERVIU, deberá informar a la Dirección de Obras Municipales, el número de unidades y el tipo de vivienda y las personas responsables de acuerdo al Art. N° 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Este informe será reducido a escritura pública y tendrá el carácter de un contrato, en el cual se entenderán incorporadas de pleno derecho las franquicias, exenciones y beneficios del DFL2, y, en consecuencia, la persona natural acogida a sus disposiciones, así como sus

sucesores o causa-habientes a cualquier título, con las limitaciones establecidas en el artículo 1° del DFL2, gozarán en forma permanente de los privilegios indicados, no obstante cualquier modificación posterior que puedan sufrir parcial o totalmente las disposiciones referidas.

- Los plazos de prescripción que establece el Art N°18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se contarán desde la fecha de la recepción de la obra por parte del SERVIU.

Sobre esta materia, el presidente de la fundación Defendamos la Ciudad, Patricio Herman, ingresó el viernes 9 de diciembre una solicitud de Dictamen a la CGR señalando la posible existencia de irregularidades ya que:

“A través de una simple glosa presupuestaria se pretende modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones en el caso de proyectos de viviendas desarrollados por la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que sean construidos mediante subsidios del Estado, lo que evidentemente excede las atribuciones de una ley de presupuesto”.

“Teniendo en cuenta que la mayor parte del área rural del país carece de instrumentos de planificación territorial, lo anterior implica que el Estado, a través de esa glosa, quedaría autorizado a ocupar terrenos rurales sin ninguna limitación, destinándolos al uso habitacional, ampliando en los hechos el límite de extensión urbana y generando una importante carga presupuestaria a las municipalidades donde se construyan esos proyectos”.

“Dependiendo de las características de los proyectos inmobiliarios con este tipo de viviendas, en la práctica se suprimen las atribuciones que tienen el Ministerio de Agricultura (SAG), el Ministerio de Medio Ambiente (SEA y SMA) y el Ministerio de Transportes (IMIV)” y que además posibilitaría “una competencia desleal en el mercado que favorece exclusivamente a las empresas que fabrican viviendas industrializadas”.

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