

ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE N° 02 / MARZO - ABRIL 2020

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 de Santiago y Valparaíso), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que digan relación con la actividad inmobiliaria y urbanística.

CONTENIDOS

Capítulo 1. Normativa Nacional

Capítulo 2. Normativa Local.

Anexo N°1. Abreviaciones habituales

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

1.1 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 429 (DDU 429 del 3 de abril de 2020)

Resumen

Esta Circular DDU 429, establece medidas a fin de velar por la vida y salud de los trabajadores de las Direcciones de Obras Municipales (DOM) frente a la pandemia del Corona Virus SRS COV-2, y de cautelar los derechos de los interesados mediante la aplicación homogénea de las disposiciones de la LGUC, especialmente disponiendo procedimientos para la aprobación de anteproyectos y el otorgamiento de permisos por parte de las DOM.

Análisis

Considerando la pandemia que afecta el territorio nacional del denominado Corona Virus-2 del Síndrome Respiratorio Agudo Grave Sars- Cov- 2, y toda vez que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza disponen procedimientos para la aprobación de anteproyectos y el otorgamiento de permisos por parte de los Directores de Obras Municipales, con plazos asociados, se establecen medidas a fin de velar por la vida y salud de los servidores de las respectivas Direcciones de Obras Municipales, y de cautelar los derechos de los interesados mediante la aplicación homogénea, de las disposiciones de la LGUC.

a) Prórroga de plazos

Los plazos establecidos en la LGUC o su Ordenanza que deban ser cumplidos por las DOM, podrán ser prorrogados mediante resolución fundada del DOM, cuando exista imposibilidad de dar continuidad a la función pública, derivada de la catástrofe que afecta el país, considerando los efectos en el respectivo territorio comunal.

b) Suspensión de plazos

Los siguientes plazos correspondientes a la LGUC y su Ordenanza, se entenderán suspendidos a contar de la fecha de publicación del decreto N° 4 de 2020, del Ministerio de Salud, que estableció alerta sanitaria en el territorio nacional:

I) Plazo establecido en el inciso final del artículo 1.4.9 de la OGUC, para subsanar las observaciones formuladas por el DOM en el marco de una solicitud de aprobación de anteproyecto, o del otorgamiento de un permiso de construcción, o la aprobación de modificación de proyecto.

II) Plazo establecido en el inciso segundo del artículo 1.4.11 de la OGUC, referido a la vigencia de los anteproyectos aprobados.

III) Plazo establecido en el inciso primero del artículo 1.4.17 de la OGUC, referido a la vigencia de los Permisos de Construcción en general.

IV) Otros plazos establecidos en la LGUC y su Ordenanza, aplicables a los particulares.

No obstante, la suspensión de plazos establecida podrá ser declarada no aplicable por la respectiva DOM, mediante resolución fundada, argumentándose que no ha existido entorpecimiento que justifique la indicada suspensión.

c) Inicio, Instrucción y finalización de los procedimientos a través de medios electrónicos

En concordancia con lo señalado en el oficio ORD. N° 160 de 20 de marzo de 2020 de la DDU y Dictamen N° 3.610 de 2020, de la CGR, en aras de la protección de la vida y salud de sus funcionarios, se solicita a las DOM dar lugar a la tramitación de los procedimientos administrativos, futuros o pendientes, a través de medios electrónicos.

Los interesados podrán valerse de medios electrónicos para acompañar los antecedentes que sean procedentes, tanto para respaldar sus solicitudes y otras actuaciones escritas, como para acreditar la ejecución de sus obras.

En el caso en que no se dispusiere de firma digital, en la correspondencia electrónica dirigida a los directores de obras y/o a sus funcionarios, los interesados deberán indicar su nombre, profesión, cedula de identidad, número telefónico y dirección, con objeto de posibilitar la verificación de la autenticidad de los datos personales si fuere necesario.

Asimismo, los antecedentes, documentos y/o planos que se acompañen a las solicitudes y otras actuaciones escritas, deberán ser enviados en un formato donde conste la firma del autor del antecedente, documento y/o plano. Deberá constar, en el correo respectivo, la individualización del firmante de ellos.

Por último, los interesados podrán acompañar documentos del expediente correspondiente, en el caso que obran en su poder las copias respectivas, si no fuere posible para los funcionarios concurrir a sus dependencias por razones sanitarias, En tal caso, el interesado deberá certificar la autenticidad de tales documentos, declarándolo así, bajo juramento en el correo electrónico respectivo.

Una vez normalizado el funcionamiento de las DOM, éstas deberán comunicarlo a todos los interesados, a fin de que ingresen los ejemplares de los documentos originales con las formalidades contempladas en la normativa vigente.

Sobre este Circular DDU, es importante considerar que se basa en el Dictamen N° 3.610/2020 de Contraloría, el cual declara el brote de COVID19 como una causal de caso fortuito y aclara las medidas de gestión que pueden tomar los órganos de la Administración del Estado con motivo de la alerta sanitaria vigente.

El dictamen señala que "Los jefes superiores de los servicios se encuentran, facultados para suspender los plazos en los procedimientos administrativos o para extender su duración, sobre la base de la situación de caso fortuito que se viene produciendo."

Los principales problemas que presenta la DDU 429, en relación con su aplicación en las Direcciones de Obras Municipales son que, está formulada como una solicitud del Minvu a las DOM, en vez de una instrucción. Asimismo, es demasiado general, razones por la que seguramente no producirá los efectos esperados sobre la tramitación electrónica de solicitudes.

Adicionalmente, no es clara respecto que partes de su contenido se desprenden del dictamen de la CGR que cita, separándolas de aquellas que no se relacionan con dicho dictamen, por ejemplo:

- Se suspenden plazos en forma retroactiva (es decir, incluso plazos vencidos), a contar del 4 de febrero de 2020 y en forma genérica.
- Da por suspendidos plazos que no corresponden a procedimientos administrativos, situación que no aborda el dictamen de Contraloría.

1.2 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 430 (DDU 430 del 14 de abril de 2020)

Resumen

La DDU 430, instruye respecto a la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificaciones de los Instrumentos de Planificación, del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Análisis

Esta Circular de la División de Desarrollo Urbano, instruye respecto a la incorporación y aplicación, en los procesos de formulación y modificaciones de los Instrumentos de Planificación, del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en virtud de que la normativa ambiental ha establecido requerimientos técnicos y administrativos a los IPT, mediante un marco procedimental estratégico de evaluación ambiental, que establece conceptos, contenidos, institucionalidad y participación en las etapas de diseño y aprobación de los IPT.

Asimismo, la Ley 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo, reconoce e incorpora la EAE en los procedimientos de formulaciones, modificaciones y aprobaciones de los IPT.

En ese contexto, el manual vincula ambas normativas y sus procedimientos, entregando las directrices metodológicas para su correcta integración e implementación.

Junto con esta Circular, se encuentra un manual de procedimiento, el que está disponible en el sitio web del MINVU para su consulta.

1.3 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 431 (DDU 431 del 14 de abril de 2020)

Resumen

La DDU 431 aclara e instruye a las DOM respecto a los permisos de demolición y reconstrucción de edificaciones, con ocasión de la situación que han experimentado edificaciones destinadas a comercio y supermercados por saqueos e incendios en medio de procesos de conflicto social.

Análisis

Se dicta esta circular ante diversas consultas en materia de demolición y reconstrucción de edificaciones, con ocasión de la situación que han experimentado edificaciones destinadas a comercio y supermercados por saqueos e incendios en medio de procesos de conflicto social.

Al respecto el artículo 116 de la LGUC establece que Artículo 116º.- “La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General”

Por su parte el art. 1.1.2 de la OGUC define como: “Reconstrucción de un inmueble»: volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original.”

Artículo 130.- Los derechos municipales a cancelar por permisos de Reconstrucción corresponden al 1.0% del presupuesto de la obra”

1.4 SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO POR PERMISO DE EDIFICACIÓN EN COMUNA DE ESTACION CENTRAL (9 DE MARZO DE 2020).

Resumen

Esta sentencia de la Corte Suprema, establece que tratándose de permisos de edificación otorgados en virtud de anteproyectos aprobados por la DOM con anterioridad a la DDU 313, y respecto de edificaciones que contemplaron el sistema de agrupamiento continuo, es posible concluir que estos fueron emitidos en contravención a la normativa aplicable, por lo que es deber de ese municipio dar cumplimiento a lo en el artículo 53 de la ley N° 19.880 sobre la invalidación administrativa de actos irregulares.

Análisis

Esta sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, se pronuncia respecto de un Recurso de Protección interpuesto contra el Dictamen de la Contraloría General de la República, que califica de ilegales determinados permisos de edificación al sostener que “fueron emitidos en contravención a la normativa aplicable”, instruyendo la invalidación de los mismos.

Es importante tener en cuenta que, en relación con los proyectos de construcción en la comuna de Estación Central, que distintos actores han concurrido a la Contraloría, tanto para obtener pronunciamientos a favor como en contra de los edificios que allí se construyen o se planea construir.

Una de las materias sobre las que debió pronunciarse la Contraloría, fue la situación en que se encontraban una serie de edificios de edificación continua cuyos permisos de construcción fueron otorgados por la DOM con posterioridad a la DDU 313 (Circular N°203 del 16 de mayo de 2016), pero en base a anteproyectos aprobados por la DOM con anterioridad a la referida DDU 313. Dentro de esos casos, se encuentra el edificio Placilla N°65.

El Sr. Alcalde de Estación Central había que indicado que, al regirse los anteproyectos por las normas urbanísticas vigentes a la fecha de su aprobación, no cabe aplicarles la DDU 313 y, en consecuencia, los permisos de edificación fundados en esos anteproyectos se encontrarían conformes a derecho.

Sin embargo, mediante el Dictamen que motivó el Recurso de Protección, la Contraloría ha declarado expresamente que todos los permisos de edificación otorgados en virtud de anteproyectos aprobados por la DOM con anterioridad a la mencionada DDU 313 serían contrarios a derecho (o emitidos en contravención a la normativa aplicable), por lo que ordena a la Municipalidad de Estación Central iniciar procedimientos administrativos de invalidación de los permisos de edificación.

Mediante el Dictamen N°27.918 de fecha 12 de noviembre de 2018, la Contraloría indicó que la dictación de la referida DDU 313 no implicó un cambio normativo, sino que se trata de una instrucción mediante la cual se permite fijar el sentido y alcance de la LGUC y de la OGUC.

La CGR concluyó: “Por consiguiente, tratándose en la especie de permisos de edificación otorgados en virtud de anteproyectos aprobados por la DOM con anterioridad a la mencionada DDU, y respecto de edificaciones

que contemplaron el sistema de agrupamiento continuo, cabe concluir que estos fueron emitidos en contravención a la normativa aplicable, por lo que es deber de ese municipio dar cumplimiento a lo dispuesto en el singularizado dictamen N°44.959, teniendo en consideración lo prescrito en el artículo 53 de la ley N°19.880 sobre la invalidación administrativa de actos irregulares”.

Para los recurrentes, constituye una arbitrariedad, que el Dictamen recurrido pretenda que el cambio de jurisprudencia que surge de la DDU 313 se deba aplicar retroactivamente respecto de anteproyectos que fueron aprobados antes de emitirse dicho pronunciamiento.

Como segundo fundamento de la arbitrariedad, plantean que el acto impugnado despoja a su parte de derechos adquiridos de buena fe. En materia de urbanismo, tanto la aprobación del anteproyecto como el otorgamiento del permiso de edificación, generan derechos en favor de aquél a quién se le otorgan dichos permisos, los que se incorporan a su patrimonio y la existencia de esos derechos adquiridos constituye un límite a la potestad invalidatoria de la Administración.

En definitiva, el fallo de la Corte Apelaciones concluye que:

- Respecto del derecho contemplado en el numeral 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República (Garantía Constitucional del Derecho de Propiedad), no tiene la misma naturaleza y efecto la aprobación de los anteproyectos que el otorgamiento de los permisos respectivos, ya que los anteproyectos de edificación no dan derecho a edificar ni urbanizar, sino que son un acto trámite cuyo único propósito es la conservación de normas urbanísticas ante un eventual cambio normativo, para la aprobación de la concerniente autorización.
- La emisión de la singularizada DDU 313 no puede entenderse como un cambio normativo, sino que se trata de una atribución que el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones otorga a la DDU para emitir instrucciones respecto de la correcta aplicación de la Ley y su Ordenanza.
- Tratándose de permisos de edificación otorgados en virtud de anteproyectos aprobados por la DOM con anterioridad a la DDU 313, y respecto de edificaciones que contemplaron el sistema de agrupamiento continuo, cabe concluir que estos fueron emitidos en contravención a la normativa aplicable, por lo que es deber de ese municipio dar cumplimiento a lo en el artículo 53 de la ley N° 19.880 sobre la invalidación administrativa de actos irregulares.

1.5 SENTENCIA CORTE SUPREMA RATIFICA LA ILEGALIDAD DE PERMISO DE EDIFICACIÓN EN COMUNA DE VITACURA, DEJÁNDOLO SIN EFECTO. (13 de marzo de 2020)

Resumen

En esta sentencia, la Corte de Apelaciones establece que el Permiso de Edificación N° 40/2018, de 10 de abril de 2018, carece de legalidad, puesto que, se resolvió la solicitud de ante proyecto presentada por la Inmobiliaria O'Brien S.A, dejando de aplicar una norma vigente a la fecha de su otorgamiento, cual es, el artículo 43, cuadro N° 48 del Plan Regulador Comunal, excluyendo a su vez, lo establecido en el CIP. Cabe señalar que la norma es cuestión, no fue aplicada por la DOM de Vitacura por instrucción de la Contraloría General de la República.

Análisis

A través del fallo de la Corte Suprema se deja sin efecto por ser ilegal, el Permiso de Edificación N° 40/2018, de 10 de abril de 2018, otorgado por el Director de Obras de la Municipalidad de Vitacura, un edificio de oficinas de tres pisos, ubicado en calle General John O'Brien N° 2665 de la comuna de Vitacura.

Se alegó la ilegalidad del Permiso de Edificación, toda vez que, que la Municipalidad no aplicó el cuadro 48 del artículo 43 del Plan Regulador Comunal, norma vigente a la fecha del ingreso del anteproyecto y en virtud de la cual la edificación propuesta por la Inmobiliaria O'Brien S.A., no era viable en la zona que pretendía ser construida, debido a que conforme a la referida norma, no se permite el equipamiento de oficinas en el sector, por tratarse de un área cuyo uso de suelo es el de vivienda.

La Municipalidad de Vitacura justificó la concesión del permiso de edificación en lo dictaminado en el Dictamen N° 11.765, de 7 de abril de 2017, de la Contraloría General de la República, quien estableció que el cuadro N° 48 artículo 43 del Plan Regulador Comunal, era contrario a la ley, en concreto de los artículos 2.1.10 y 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Es importante tener presente que la Contraloría General de la Republica tiene entre sus facultades la de examinar la legalidad de los actos que dicten los órganos que forman parte de la Administración del Estado, la cual puede cumplir a través del procedimiento de toma de razón y, también, emitiendo pronunciamientos que se manifiestan en la forma de dictámenes.

En este caso, el Dictamen N° 11.765 de 2017 establecía que no podía aplicarse el cuadro 48 artículo 43 del Plan regulador de Vitacura, y de esta manera obro el DOM.

No obstante lo anterior, la Corte de Apelaciones señala en este fallo que, si bien los dictámenes de la Contraloría General de la República son obligatorios y vinculantes para los órganos de la Administración del Estado, entre los que se encuentran las Municipalidades, no vinculan de modo alguno a los Tribunales de Justicia.

La Corte Suprema destaca que el artículo 1.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala: "Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso".

Que, la preceptiva expuesta, determina que el Director de Obras sólo puede otorgar los Permisos de Edificación respecto de proyectos que cumplan las exigencias previstas en la ley, debiendo tal funcionario ceñirse estrictamente por el principio de legalidad en materia urbanística, sin que aquel tenga facultades para interpretar la ley de manera laxa o analógica, puesto que el carácter técnico de aquella determina por sí sola una interpretación restrictiva.

Para la Corte de Apelaciones, en virtud de lo expuesto, resulta que el Permiso de Edificación N° 40/2018, de 10 de abril de 2018, carece de dicha legalidad, puesto que, se resolvió la solicitud de ante proyecto presentada por la Inmobiliaria O'Brien S.A, dejando de aplicar una norma vigente a la fecha de su otorgamiento, cual es, el artículo 43, cuadro N° 48 del Plan Regulador Comunal, excluyendo a su vez, lo establecido en el CIP.

En virtud de lo anterior, se desconoce una obligación legal, cual es que la construcción de obras de cualquier naturaleza, requerirán de un permiso de la autoridad competente, el que deberá otorgarse si de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas vigentes a la fecha de presentación de su solicitud.

Sin embargo, este fallo desconoce que el DOM estaba obligado a no aplicar el cuadro 48 artículo 43 del Plan Regulador, en virtud del Dictamen N° 11.765, de 7 de abril de 2017, de la Contraloría General de la República, ya aplicado, dejando en una situación de poca claridad y certeza jurídica a los Directores de Obras Municipales.

1.6 SENTENCIA DE CASACION EN EL FONDO DE LA CORTE SUPREMA EN CASO IBSEN, VALPARAISO (18 de marzo de 2020)

Resumen

La Corte Suprema ratifica el fallo de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que estableció que el Permiso de Edificación de Inmobiliaria Ibsen se encuentra caduco, por cuanto las autoridades con competencia técnica al efecto – esto es, el Director de Obras Municipales y la Seremi de Vivienda – concluyeron que, a la luz de las pruebas rendidas en el marco del procedimiento administrativo llevado ante el primero de ellos, por disposición de la Contraloría General de la República, se acreditó que las obras principiaron dentro del plazo otorgado por el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Análisis

Esta sentencia corresponde a un Recurso de Casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso que acoge el reclamo de ilegalidad entablado por Inmobiliaria Ibsen Limitada, impugnando el Decreto Alcaldicio N°2064 de 29 de mayo de 2018 que, a su vez, hizo lugar a los reclamos de ilegalidad entablados en contra de la Resolución DOM N°134 de 22 de marzo del mismo año, dejándola sin efecto.

Cabe señalar que el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone: *“El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso. Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto”*.

Al tenor de la norma transcrita, el Director de Obras Municipales concluyó que el permiso de edificación cuyo titular es la actora, no se encuentra caduco, teniendo para ello presente, por un lado, el tenor de dos informes, el primero elaborado por un arquitecto y, el segundo, por la Universidad Técnica Federico Santa María, ambos contestes en concluir que no se configuran los requisitos de la caducidad alegada; también certificaciones notariales conforme a las cuales las obras se encontraban iniciadas a la fecha de su expedición, todo lo cual entrega convencimiento para resolver la vigencia de la autorización para edificar.

Si bien la Contraloría Regional de Valparaíso en su Ord. N°13.920 de 24 de agosto de 2017 dispone que la municipalidad deberá determinar: “de ser el caso, la necesidad de regularizar la situación de las edificaciones

ejecutadas sin el amparo de un permiso vigente”, en la sentencia no declara la caducidad del permiso, sino que únicamente ordena su revisión por el municipio;

Reconoce el órgano contralor la existencia de documentación que da cuenta del inicio de excavaciones, pero señala: “es posible inferir que dichas faenas corresponden necesariamente a las que se realizaban para la torre A de departamentos, por lo que no es posible entender que los trabajos de excavación se referían a los que se debían iniciar una vez efectuados los trazados del proyecto, el cual, tal como se mencionara, contempló dos edificios residenciales”.

Sin embargo, es el mismo órgano contralor quien ha resuelto que la verificación de la caducidad de los permisos importa una ponderación de situaciones de hecho que, de manera fundada, debe ser realizada por la Administración Activa, situación que, en opinión de la Secretaría, ocurrió en la especie, puesto que el Director de Obras Municipales, a partir de los medios de prueba aportados, llegó a la convicción de que las obras se habían iniciado dentro del plazo de tres años.

Finalmente, concluye que los trazados fueron realizados para ambos edificios y el inicio de las excavaciones corresponden únicamente a la torre A, lo cual no contraviene la normativa aplicable, toda vez que, para interrumpir el plazo de caducidad, las excavaciones requieren ser comenzadas y no terminadas, tomando además en consideración que se trata de un proyecto programado para desarrollarse por etapas.

Tal como se razona en el fallo impugnado, las autoridades con competencia técnica al efecto – esto es, el Director de Obras Municipales y la Seremi de Vivienda – concluyeron que, a la luz de las pruebas rendidas en el marco del procedimiento administrativo llevado ante el primero de ellos, por disposición de la Contraloría General de la República, el permiso de edificación otorgado a la actora no se encuentra caduco, puesto que se acreditó que las obras principiaron dentro del plazo otorgado por el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1.7 CORTE DE APELACIONES DE VALPARAISO FALLA RECURSO DE ILEGALIDAD INTERPUESTO POR INMOBILIARIA DEL PUERTO SpA, CONTRA ALCALDE I.M. DE VALPARAISO FECHA 17 DE ABRIL DE 2020

Resumen

En este fallo, la Corte de Apelaciones de Valparaíso se pronuncia a favor del reclamo de ilegalidad interpuesto por Inmobiliaria del Puerto SpA, en contra del Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, en Proyecto Parque Pumpin, en Barrio O’Higgins. La Corte de Apelaciones establece que el señor alcalde de Valparaíso ha actuado fuera del ámbito de sus atribuciones legales en este caso.

Análisis

Inmobiliaria del Puerto SpA, interpuso reclamo de ilegalidad en contra del Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Valparaíso, en Proyecto Parque Pumpin, en Barrio O’Higgins.

El Reclamo de Ilegalidad se interpone por la dictación del Decreto Alcaldicio N° 1.619, (30 de junio de 2017), que acogió reclamo de ilegalidad presentado por doña Paulina Espinoza Valdenegro, en contra de la Resolución DOM N° 224, de fecha 28 de abril de 2017.

Dicha resolución puso término al procedimiento administrativo invalidatorio de la Resolución DOM N° 301 de 30 de marzo de 2015, que otorgó el Permiso de Edificación a la Inmobiliaria reclamante, sin invalidarlo.

Se solicitó retrotraer dicho procedimiento administrativo al estado de dar inicio a la invalidación, una vez que se notifique la Resolución N° 301, (Esto es el Permiso de Edificación), solicitando asimismo que dicha notificación se efectuase mediante publicación en el Diario Oficial.

La Inmobiliaria sostuvo que, en la dictación del Decreto Alcaldicio impugnado, se infringió lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República y, el artículo 2 de la Ley 18.575.

Dichas normas establecen el principio de ilegalidad, en virtud del cual solo se permite a los órganos de la Administración del Estado ejercer las facultades y atribuciones que la ley expresamente les reconoce. Asimismo, se le reprocha a la reclamada haber conculcado lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 19.880, ya que sólo el Director de Obras Municipales puede legalmente invalidar el permiso, por lo que el señor alcalde ha actuado fuera del ámbito de sus atribuciones.

También funda su reclamo, en el error en que incurre el señor alcalde al haber ordenado en el decreto impugnado la notificación del Permiso de Edificación N° 301 mediante su publicación en el Diario Oficial, pues ello no es un requisito del Permiso de Edificación.

La Corte de Apelaciones de Valparaíso establece en su fallo que el Sr. Alcalde Jorge Sharp, en la dictación del Decreto Alcaldicio N° 1.619, ha incurrido en ilegalidad, motivo por el cual se acoge el Reclamo de Ilegalidad impetrado por Inmobiliaria del Puerto SpA en contra de la I. Municipalidad de Valparaíso, CON COSTAS.

Asimismo, en el fallo se declara el derecho a los perjuicios solicitado por Inmobiliaria del Puerto SpA.

1.8 CORTE SUPREMA FALLA EN RECURSO DE CASACION INTERPUESTO POR I.M. DE RECOLETA CONTRA SENTENCIA EN FAVOR DE DESARROLLO INMOBILIARIO BELLAVISTA DE FECHA 15 DE ABRIL DE 2020)

Resumen

La Corte Suprema, rechaza el recurso de Casación interpuesto por La I.M. de Recoleta, la cual alegaba que se produjeron una serie de hechos y circunstancias que impedían la recepción definitiva parcial de la obra, pues el proyecto actualmente carece de un sustento jurídico que permita su concreción, a pesar de la Sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que le ordenaba emitir pronunciamiento sobre la solicitud de recepción definitiva parcial de la obra de edificación, dentro de 30 días a contar de la fecha en que esta sentencia quedó ejecutoriada. .

Análisis

La parte reclamada –Municipalidad de Recoleta- dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que acogió la acción deducida.

La Corte de Apelaciones declaró que la Municipalidad, a través de su Director de Obras Municipales, incurrió en una omisión ilegal al no emitir pronunciamiento sobre la solicitud de recepción definitiva parcial de la obra de edificación, dentro de 30 días a contar de la fecha en que esta sentencia quedó ejecutoriada.

La Municipalidad de Recoleta alega que se produjeron una serie de hechos y circunstancias que impiden la recepción definitiva parcial de la obra, pues incluso subsanándose las observaciones efectuadas, el proyecto actualmente carece de un sustento jurídico que permita su concreción.

Agrega la Municipalidad que el proyecto Conjunto Armónico Bellavista no puede ser recepcionado de forma definitiva parcial puesto que se encuentran vigentes los Decretos Exentos de Demolición N°s 2.388 y 2.540 de fecha 24 de junio y 1 de julio, ambos del año 2014.

Añade que el Permiso de Edificación N° 252 de fecha 12 de octubre del año 2007 es ilegal, pues fue dictado en contravención a las normas urbanísticas comunales vigentes al momento de su dictación.

Que, en el último acápite, se acusa la contravención del artículo 1.4.17. de la OGUC, ya que la obra preliminar se encontraba paralizada desde el 13 de diciembre del año 2012, transcurriendo más de 3 años desde que el día 3 de enero del año 2017.

La Corte Suprema, en definitiva, rechaza el recurso de Casación interpuesto por La I.M. de Recoleta, por cuanto lo resuelto se ajusta plenamente a lo dispuesto en el artículo 144 de la LGUC, que dispone la necesidad de pronunciamiento de la autoridad encargada, esto es el Director de Obras Municipales, respecto de la solicitud de recepción de obras total o parcial.

Conforme con este principio, los interesados tienen derecho a que se dicte el acto final que cierre el procedimiento administrativo, sin que la autoridad pueda, como ha sucedido en la especie, mantener pendiente el pronunciamiento por años, amparándose en la dictación de otros actos administrativos que, a su juicio, serían incompatibles con la recepción de obras.

En su calidad de Director de Obras, éste debe resolver las solicitudes, ciñéndose estrictamente a las normas que rigen las materias de carácter jurídico y técnico, entregando respuestas oportunas a los administrados, sea en un sentido positivo o negativo.

Sólo de esta forma el interesado tiene pleno conocimiento de las razones que eventualmente determinan una respuesta negativa, surgiendo su derecho a impugnar lo resuelto por la vía jurisdiccional correspondiente.

1.9 FALLO DE LA CORTE SUPREMA EN RECURSO DE CASACION POR JUICIO DE NULIDAD DE DERECHO PUBLICO INTERPUESTO POR "CIUDAD VIVA CONTRA MUNICIPALIDAD DE RECOLETA" DE FECHA 15 DE ABRIL DE 2020

Resumen

En este fallo la Corte Suprema confirma la sentencia de primer grado, estableciendo por una parte la falta de legitimación activa de los actores y, agregando además que la acción es improcedente al existir una vía específica en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, como es el artículo 151, para reclamar la eventual ilegalidad de los actos de la administración municipal.

Análisis

El 23 de agosto de 2011, la corporación Ciudad Viva y la Junta de Vecinos N° 35 Bellavista Recoleta, demandan la nulidad de derecho público del Permiso de Edificación N° 252 de 12 de octubre de 2007, acción que se dirige en contra de la Municipalidad de Recoleta.

En la demanda se esgrime que el acto administrativo es ilegal toda vez que, en lo medular, permite la construcción de un proyecto que incumple la normativa legal y reglamentaria que lo regula, en su calidad de conjunto armónico, toda vez que excede la altura máxima de construcción como asimismo las normas de densidad permitidas.

El 16 de septiembre de 2015 se dictó sentencia definitiva que, rechazó la demanda al establecer que los actores carecen de legitimación activa. En contra del referido fallo, apeló la parte demandante.

El 11 de octubre del año 2018 se dictó sentencia definitiva que confirmó la de primer grado, reafirmando la falta de legitimación activa de los actores y, agregando que, en la especie, la acción es improcedente al existir una vía específica en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, como es el artículo 151, para reclamar la eventual ilegalidad de los actos de la administración municipal.

El fallo la Corte Suprema señala que el recurso de casación en el fondo procede en contra de sentencias que se hayan pronunciado con infracción de ley, cuando esta vulneración haya influido substancialmente en lo dispositivo del fallo.

Por su parte, como lo ha sostenido reiteradamente esta Corte, para que un error de derecho pueda influir de manera substancial en lo dispositivo del fallo, aquél debe consistir en una equivocada aplicación, interpretación o falta de aplicación de aquellas normas destinadas a decidir la cuestión controvertida. En esa línea, la falta de legitimación activa no influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

El fallo impugnado, en su fundamento quinto agrega una segunda línea argumental para desechar la acción, sosteniendo que “existiendo vías específicas en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, como es el artículo 151, para reclamar la eventual ilegalidad de los actos de la administración municipal, resulta a todas luces un despropósito recurrir a una acción de esta naturaleza, después de pasado largo tiempo, contrariando además los principios de la confianza legítima y de la presunción de legalidad de los actos administrativos.”

1.10 FALLO DE LA CORTE SUPREMA EN RECURSO DE CASACION POR JUICIO DE NULIDAD DE DERECHO PUBLICO INTERPUESTO POR “PATRICIO HERMAN CONTRA MUNICIPALIDAD DE RECOLETA” DE FECHA 15 DE ABRIL DE 2020

Resumen

La Corte Suprema rechaza este recurso indicando que don Patricio Herman Pacheco comparece a título personal, sin que tenga domicilio en la comuna de Recoleta en la que se emplaza el proyecto Conjunto Armónico Bellavista, pues fijó su domicilio en la comuna de Las Condes.

Análisis

La Corte Suprema establece que es evidente que don Patricio Herman Pacheco, carece de legitimación activa, toda vez que ésta no puede construirse a partir de la supuesta calidad de consultor urbanístico, pues, más allá que tal circunstancia fáctica no ha sido acreditada en juicio, la profesión o actividad económica a la que se dedica una persona natural no puede determinar el interés legítimo que es imprescindible para ejercer una acción de nulidad de derecho público.

Admitir aquello, implicaría reconocer que todas las personas que tienen la calidad de arquitectos, constructores civiles o profesiones afines tienen legitimación activa para cuestionar todos los actos de naturaleza urbanística, lo que determinaría, en definitiva, establecer la naturaleza de acción popular, que esta Corte ha descartado reiteradamente en relación a la nulidad de derecho público.

1.11 FALLO DE LA CORTE SUPREMA EN RECURSO DE CASACION POR RECLAMO DE ILEGALIDAD INTERPUESTO POR “DESARROLLO INMOBILIARIO BELLAVISTA CONTRA MUNICIPALIDAD DE RECOLETA” DE FECHA 15 DE ABRIL DE 2020.

Resumen

En este fallo, la Corte Suprema establece que las excavaciones vinculadas a las obras preliminares –normadas en el artículo 5.1.3- son distintas a las excavaciones reguladas en el 1.4.17 de la OGUC, toda vez que éstas deben cumplir una exigencia concreta, esto es, deben ser las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

Análisis

Indica la Corte Suprema en este fallo que las obras preliminares, como su nombre lo indica, son anteriores al inicio de las Obras de Edificación y se vinculan, principalmente, con el acondicionamiento del terreno. Esta etapa previa permite, mediante la obtención del respectivo permiso, instalar faenas, grúas y/o realizar excavaciones, entibaciones y socialzados, antes incluso de la obtención del permiso.

En este aspecto, se observa que mientras el artículo 1.4.17. de la OGUC expresa que una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto, el artículo 5.1.3., en cambio, alude a la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, pero referidas a la realización de obras preliminares al proyecto mismo.

Inmobiliaria Bellavista pierde este recurso, y se entiende que el permiso de Edificación para la última etapa del proyecto se encuentra caducado.

CAPÍTULO 2. NORMATIVA LOCAL

2.1. PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

Nombre: Subsana errores de Transcripción Gráfica y de Coordinación entre los 3 planos aprobados mediante las Modificaciones N° 33, 34 y 35, que conforman el PRC de Vitacura.

Estado: Publicada en Diario Oficial.

Fecha: 05.03.2020

Historial: - 06.08.2019, Modificación N° 35 al PRC Vitacura

- 10.05.2019, Modificación N° 34 al PRC Vitacura
- 02.08.2018, Modificación N° 33 al PRC Vitacura

Resumen

Mediante Decreto Núm. 19/540 Sección 1ª, de fecha 25.02.2020, la Municipalidad de Vitacura subsanó una serie de errores de transcripción gráfica y coordinación entre los 3 planos aprobados mediante las Modificaciones N° 33 (D.O. 02.08.2018), N° 34 (D.O. 10.05.2019) y N° 35 (D.O. 06.08.2019) a su Plan Regulador Comunal.

Análisis

Los errores que se corrigen son menores respecto de la totalidad del territorio comunal, pero trascendentales para los predios específicos que se ven corregidos.

Estas subsanaciones corresponden a las siguientes:

- Corrección del límite de la zona de Edificación Aislada baja N° 2 (E-Ab2) al área ubicada al Oriente de calle La Cumbre de acuerdo a los límites establecidos para esa área E-Ab2 en plano Lámina N° 1 de Edificación del Plan Regulador de Vitacura aprobado en diciembre de 1999. (Ver Figura N° 01)

Figura N° 01

Cambio de Área de Edificación al Oriente de calle La Cumbre

Fuente: Plano MR-35-01 de fecha 24.06.2019 y Plano de Edificación Refundido de fecha 24.02.2020

- En relación al predio ubicado en Vía Roja N° 4120, se corrige su condición de edificación desde área verde a Edificación Aislada baja N° 1 (E-Ab1) (Ver Figura N°2). Junto con lo anterior se corrige su uso de suelo a Vivienda (U-V) (Ver Figura N°3) y se elimina su condición de área verde comunal (Ver Figura N°4)

Figura N° 02

Cambio de Área de Edificación a predio ubicado en Vía Roja N° 4120

Fuente: Plano MR-35-01 de fecha 24.06.2019 y Plano de Edificación Refundido de fecha 24.02.2020

Figura N° 03

Cambio de Uso de Suelo a predio ubicado en Vía Roja N° 4120

Fuente: Plano MR-33-01 de fecha 28.06.2018 y Plano de Usos de Suelo Refundido de fecha 24.02.2020

Figura N° 04

Eliminación de afectación como área verde comunal a predio ubicado en Vía Roja N° 4120

Fuente: Plano MR-34-01 de fecha 26.02.2019 y Plano de Vialidad Refundido de fecha 24.02.2020

- En relación a los predios ubicados en Las Hualtatas N° 10.359 y en Pasaje Alejandra N° 1.262, se corrige su condición de edificación a Edificación Aislada media N° 5 (E-Am5) (Ver Figura N°5). Junto con lo anterior se corrige su uso de suelo a Preferente Oficinas y Comercio (U-POC) (Ver Figura N°6)

Figura N° 05

Cambio de Área de Edificación a predios ubicados en Las Hualtatas N° 10.359 y Pasaje Alejandra N° 1.262

Fuente: Plano MR-35-01 de fecha 24.06.2019 y Plano de Edificación Refundido de fecha 24.02.2020

Figura N° 06

Cambio de Uso de Suelo a predios ubicados en Las Hualtatas N° 10.359 y Pasaje Alejandra N° 1.262

Fuente: Plano MR-33-01 de fecha 28.06.2018 y Plano de Usos de Suelo Refundido de fecha 24.02.2020

- En relación a dos pasajes ubicados: (i) en Las Hualtatas entre los números 9393 y 9423, y (ii) Av. Luis Pasteur entre los números 6677 y 6709, se corrige su gráfica eliminando la condición de edificación que tenían asignada. (Ver Figura N°7 y N°8). Junto con lo anterior se corrige eliminando su uso de suelo asignado también (Ver Figura N°9 y N° 10).

Figura N° 07

Eliminación de Área de Edificación a pasaje ubicado entre los números 9393 y 9423 de Las Hualtatas

Fuente: Plano MR-35-01 de fecha 24.06.2019 y Plano de Edificación Refundido de fecha 24.02.2020

Figura N° 08

Eliminación de Área de Edificación a pasaje ubicado entre los números 6677 y 6709 de Av. Luis Pasteur

Fuente: Plano MR-35-01 de fecha 24.06.2019 y Plano de Edificación Refundido de fecha 24.02.2020

Figura N° 09

Eliminación de uso de suelo a pasaje ubicado entre los números 9393 y 9423 de Las Hualtatas

Fuente: Plano MR-33-01 de fecha 28.06.2018 y Plano de Usos de Suelo Refundido de fecha 24.02.2020

Figura N° 10
Eliminación de uso de suelo a pasaje ubicado entre los números 6677 y 6709 de Av. Luis Pasteur

Fuente: Plano MR-33-01 de fecha 28.06.2018 y Plano de Usos de Suelo Refundido de fecha 24.02.2020

- En relación a dos pasajes privados ubicados: (i) en Las Hualtatas N° 9449, y (ii) La Llavería N° 1172, se corrige su gráfica incorporándoles como condición de Edificación Aislada baja N° 3 (E-Ab3). (Ver Figura N°11). Junto con lo anterior se corrige incorporando como uso de suelo Vivienda (U-V) (Ver Figura N° 12).

Figura N° 11

Incorporación de condición de edificación a dos pasajes privados en Las Hualtatas N° 9449 y La Llavería N° 1172

Fuente: Plano MR-35-01 de fecha 24.06.2019 y Plano de Edificación Refundido de fecha 24.02.2020

Figura N° 12

Incorporación de uso de suelo a dos pasajes privados en Las Hualtatas N° 9449 y La Llavería N° 1172

Fuente: Plano MR-33-01 de fecha 28.06.2018 y Plano de Usos de Suelo Refundido de fecha 24.02.2020

- En relación a tramo suprimido de la ex Vía Colectora Intercomunal Vía Morada, entre Camino del Cóndor y área verde comunal existente hacia el oriente, se le asigna uso de suelo Vivienda (U-V) y Área Verde (Ver Figura N°13)

Figura N° 13

Incorporación de uso de suelo a tramo suprimido de vía Morada

Fuente: Plano MR-33-01 de fecha 28.06.2018 y Plano de Usos de Suelo Refundido de fecha 24.02.2020

2.2. PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA

Nombre: Modificación N° 13 al Plan Regulador Comunal de La Florida, Sector Centro.

Estado: Audiencia Pública.

Fecha: 27.02.2020

Resumen

El objetivo de la presente modificación del Plan Regulador Comunal N° 13, es modificar las normas urbanísticas de altura y densidad de las zonas existentes en el Sector Centro de la comuna de La Florida, incluyendo el área comprendida a grandes rasgos entre Departamental, Punta Arenas, Gerónimo de Alderete y Alonso de Ercilla/Av. La Florida. (Ver Figura N° 14)

Figura N° 14

Área incluida en modificación N° 13 al PRC La Florida

Fuente: Elaboración propia en base a Presentación Asesoría Urbana a Concejo Municipal de La Florida

La presente modificación inició su proceso con una presentación a la Comisión Territorial del Concejo Municipal (17.12.2018), para lograr la aprobación de inicio del proceso de Imagen Objetivo el 19.12.2018 por parte de Concejo Municipal.

Actualmente se encuentra en el proceso de Audiencias Públicas de la etapa de Anteproyecto. Una vez recibidas las observaciones a la propuesta y aprobada por el Concejo Municipal, se encontraría en condiciones de pasar a la aprobación como proyecto de la Seremi MINVU Metropolitana.

Análisis

La presente modificación tiene los siguientes objetivos específicos:

- Concentrar las densidades y alturas en corredores viales intercomunales
- Visibilizar la centralidad de la comuna a partir de sus ejes principales
- Mejorar los espacios públicos correspondientes a los ejes viales, mediante la consolidación del desarrollo inmobiliario.

Adicionalmente a los objetivos antes planteados, la propuesta reordena las zonas, adecua y realiza cambios urbanísticos, crea incentivos urbanísticos y actualiza la ordenanza comunal según la OGUC vigente.

Respecto de los cambios en altura, a continuación, se presenta la figura N° 15 que muestra las alturas existentes y la figura N° 16 que muestra las alturas propuestas.

Figura N° 15

Zonas existentes y propuestas en el área de modificación N° 13 al PRC La Florida

Fuente: Elaboración propia en base a Presentación Asesoría Urbana a Concejo Municipal de La Florida

Tabla N° 01

Cambios normativos propuestos

ZONA

EXISTENTE ALTURA Y DENSIDAD EXISTENTE ZONAS EN QUE SE CONVIERTE ALTURA Y DENSIDAD PROPUESTA CONDICIONES PARA ACCEDER A INCENTIVOS

Z-AM 1.- Altura Libre según rasante para proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto que se desarrollen en predios que enfrenten las vías Américo Vespucio, Lía Aguirre, Walker Martínez, Colombia y el costado oriente de Punta Arenas.

2.- Edificación continua obligatoria de 2 pisos/7 m y altura libre según rasante para proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto con continuidad baja que se desarrollen en predios que enfrenten la Avenida Vicuña Mackenna Poniente entre Punta Arenas y San Antonio.

3.- Altura de 8 pisos/24 m para proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento.

4.- Altura de 2 pisos/7 m para proyectos de ampliación de la vivienda existente.

Para toda esta zona aplica Densidad Libre. Z-AM

(mantiene gran parte con el mismo nombre) Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura base: 4 pisos/11 m

- Altura con incentivo: 8 pisos/22 m

- Densidad base: 800 hab/ha

- Densidad con incentivo: 1.200 hab/ha 1.- Entregar al uso y tránsito público, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, una franja de 2 metros tomados desde la línea oficial constituyendo una nueva línea de cierre. En esta área se deberá implementar y mantener tratamiento de piso, paisajismo, arbolado, iluminación ornamental y/o peatonal, sistema de riego, mobiliario urbano, según lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacios Públicos de La Florida.

2.- Soterrar, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, transformadores, cableado de telecomunicaciones, alumbrado y energía, existentes y proyectados, considerando el trazado, el espacio suficiente para la instalación de arborización en aceras.

3.- Implementar el 100% de la superficie de la azotea del edificio no ocupada por los elementos y construcciones a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, con un programa de techos verdes, que considere terrazas, piscinas, vegetación, jardineras, entre otros, según lo dispuesto por el Decreto N° 58 del 28.02.2019

Z-A1

(en torno a principales ejes: Vicuña Mackenna, Punta Areas, Lía Aguirre, Vespucio) Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura base: 12 pisos/32 m
 - Altura con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 18 pisos/48m
 - Altura con incentivo para equipamiento de servicio y/u hoteles: 20 pisos/54 m
 - Densidad base: 2.400 hab/ha
 - Densidad con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 3.000 hab/ha
- 1.- Entregar al uso y tránsito público, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, una franja de 4 metros tomados desde la línea oficial constituyendo una nueva línea de cierre. En esta área se deberá implementar y mantener tratamiento de piso, paisajismo, arbolado, iluminación ornamental y/o peatonal, sistema de riego, mobiliario urbano, según lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacios Públicos de La Florida.
- 2.- Soterrar, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, transformadores, cableado de telecomunicaciones, alumbrado y energía, existentes y proyectados, considerando el trazado, el espacio suficiente para la instalación de arborización en aceras.
- 3.- Implementar el 100% de la superficie de la azotea del edificio no ocupada por los elementos y construcciones a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, con un programa de techos verdes, que considere terrazas, piscinas, vegetación, jardineras, entre otros, según lo dispuesto por el Decreto N° 58 del 28.02.2019

Z-AA+CB/CM 1.- Edificación continua obligatoria de 2 pisos/7 m y altura libre según rasante para proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto con continuidad baja, que se desarrollen en predios cuyo frente principal sea Vicuña Mackenna Poniente y Oriente entre Mirador Azul y calle Cabildo y entre Serafín Zamora y Av. Américo Vespucio.

2.- Altura mínima de 7 m y altura libre según rasante para proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto.

3.- Altura de 7,5 m para proyectos de ampliación de la vivienda existente.

Para toda esta zona aplica Densidad Libre. Z-A1

(entre Vicuña Mackenna Oriente y Vicuña Mackenna Poniente) Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura base: 12 pisos/32 m
 - Altura con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 18 pisos/48m
 - Altura con incentivo para equipamiento de servicio y/u hoteles: 20 pisos/54 m
 - Densidad base: 2.400 hab/ha
 - Densidad con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 3.000 hab/ha 1.-
Entregar al uso y tránsito público, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, una franja de 4 metros tomados desde la línea oficial constituyendo una nueva línea de cierre. En esta área se deberá implementar y mantener tratamiento de piso, paisajismo, arbolado, iluminación ornamental y/o peatonal, sistema de riego, mobiliario urbano, según lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacios Públicos de La Florida.
- 2.- Soterrar, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, transformadores, cableado de telecomunicaciones, alumbrado y energía, existentes y proyectados, considerando el trazado, el espacio suficiente para la instalación de arborización en aceras.
- 3.- Implementar el 100% de la superficie de la azotea del edificio no ocupada por los elementos y construcciones a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, con un programa de techos verdes, que considere terrazas, piscinas, vegetación, jardineras, entre otros, según lo dispuesto por el Decreto N° 58 del 28.02.2019

Z-A2 (en torno al cruce de Vicuña Mackenna y Américo Vespuccio) Para
proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura base: 12 pisos/32 m
 - Altura con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 20 pisos/54m
 - Altura con incentivo para equipamiento de servicio y/u hoteles: 22 pisos/59 m
 - Densidad base: 2.600 hab/ha
 - Densidad con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 3.200 hab/ha 1.-
Entregar al uso y tránsito público, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, una franja de 6 metros tomados desde la línea oficial constituyendo una nueva línea de cierre. En esta área se deberá implementar y mantener tratamiento de piso, paisajismo, arbolado, iluminación ornamental y/o peatonal, sistema de riego, mobiliario urbano, según lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacios Públicos de La Florida.
- 2.- Soterrar, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, transformadores, cableado de telecomunicaciones, alumbrado y energía, existentes y proyectados, considerando el trazado, el espacio suficiente para la instalación de arborización en aceras.

3.- Implementar el 100% de la superficie de la azotea del edificio no ocupada por los elementos y construcciones a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, con un programa de techos verdes, que considere terrazas, piscinas, vegetación, jardineras, entre otros, según lo dispuesto por el Decreto N° 58 del 28.02.2019

Z-AB (algunos predios puntuales en torno al cruce de Vicuña Mackenna y Américo Vespucio) Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura: 4 pisos/16.8 m No contempla incentivos.

Z-AA+CM Altura: Edificación continua obligatoria de mínimo 9 m y máximo 24 m, con edificio aislado de altura libre según rasante

Densidad: Libre

Z-AB Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura: 4 pisos/16.8 m No contempla incentivos.

Z-AA1 Altura: Libre según rasantes

Densidad: Libre Z-A2 (en la gran mayoría de la zona existente) Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura base: 12 pisos/32 m

- Altura con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 20 pisos/54m

- Altura con incentivo para equipamiento de servicio y/u hoteles: 22 pisos/59 m

- Densidad base: 2.600 hab/ha

Densidad con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 3.200 hab/ha 1.- Entregar al uso y tránsito público, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, una franja de 6 metros tomados desde la línea oficial constituyendo una nueva línea de cierre. En esta área se deberá implementar y mantener tratamiento de piso, paisajismo, arbolado, iluminación ornamental y/o peatonal, sistema de riego, mobiliario urbano, según lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacios Públicos de La Florida.

2.- Soterrar, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, transformadores, cableado de telecomunicaciones, alumbrado y energía, existentes y proyectados, considerando el trazado, el espacio suficiente para la instalación de arborización en aceras.

3.- Implementar el 100% de la superficie de la azotea del edificio no ocupada por los elementos y construcciones a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, con un programa de techos verdes, que considere terrazas, piscinas, vegetación, jardineras, entre otros, según lo dispuesto por el Decreto N° 58 del 28.02.2019

Z-AB (algunos predios puntuales al oriente de la zona existente) Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura: 4 pisos/16.8 m

No contempla incentivos.

Z-AA2 1.- Altura libre según rasante para proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto, que consulten la desafectación de bienes nacionales de uso público.

2.- Altura libre según rasante para proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto.

3.- Altura de 2 pisos/7 m para proyectos de ampliación de la vivienda existente.

Para toda esta zona aplica Densidad Libre. Z-AM

Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura base: 4 pisos/11 m
- Altura con incentivo: 8 pisos/22 m
- Densidad base: 800 hab/ha

Densidad con incentivo: 1.200 hab/ha 1.- Entregar al uso y tránsito público, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, una franja de 2 metros tomados desde la línea oficial constituyendo una nueva línea de cierre. En esta área se deberá implementar y mantener

tratamiento de piso, paisajismo, arbolado, iluminación ornamental y/o peatonal, sistema de riego, mobiliario urbano, según lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacios Públicos de La Florida.

2.- Soterrar, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, transformadores, cableado de telecomunicaciones, alumbrado y energía, existentes y proyectados, considerando el trazado, el espacio suficiente para la instalación de arborización en aceras.

3.- Implementar el 100% de la superficie de la azotea del edificio no ocupada por los elementos y construcciones a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, con un programa de techos verdes, que considere terrazas, piscinas, vegetación, jardineras, entre otros, según lo dispuesto por el Decreto N° 58 del 28.02.2019

Z-AB (algunos predios puntuales al oriente de la zona existente) Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura: 4 pisos/16.8 m No contempla incentivos.

Z-A2 Para proyectos de uso residencial, equipamiento, actividades productivas inofensivas y mixto:

- Altura base: 12 pisos/32 m

- Altura con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 20 pisos/54m

- Altura con incentivo para equipamiento de servicio y/u hoteles: 22 pisos/59 m

- Densidad base: 2.600 hab/ha

Densidad con incentivo para vivienda y vivienda con equipamiento: 3.200 hab/ha 1.- Entregar al uso y tránsito público, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, una franja de 6 metros tomados desde la línea oficial constituyendo una nueva línea de cierre. En esta área se deberá implementar y mantener tratamiento de piso, paisajismo, arbolado, iluminación ornamental y/o peatonal, sistema de riego, mobiliario urbano, según lo dispuesto por el Plan Maestro de Espacios Públicos de La Florida.

2.- Soterrar, por el frente correspondiente al acceso principal del edificio, transformadores, cableado de telecomunicaciones, alumbrado y energía, existentes y proyectados, considerando el trazado, el espacio suficiente para la instalación de arborización en aceras.

3.- Implementar el 100% de la superficie de la azotea del edificio no ocupada por los elementos y construcciones a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, con un programa de techos verdes, que considere terrazas, piscinas, vegetación, jardineras, entre otros, según lo dispuesto por el Decreto N° 58 del 28.02.2019

2.3. PLAN REGULADOR COMUNAL DE RANCAGUA

Nombre: Autoriza prórroga por tres meses de Postergación de Permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones en los predios afectados por la Modificación "Estudio de Modificación Eje Histórico Paseo de Calle del Estado, Tramitación N°22, del PRC Rancagua

Estado: Publicada en Diario Oficial.

Fecha: 13.03.2020

Historial: - 11.12.2019, Postergación de Permisos de subdivisión, loteo y urbanización predial y construcciones, Modificación N° 22 de PRC Rancagua.

Resumen

Mediante Resolución Núm. 240 exenta, de fecha 06.03.2020, la Seremi MINVU del Libertador General Bernardo O´higgins, autorizó la prórroga de la postergación de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y construcciones por un plazo de 3 meses en los predios que se encuentran comprendidos en la modificación N°22 del PRC de Rancagua.

La zona en que se postergan los permisos corresponde al Eje Histórico Paseo de calle del Estado, en la cual se reconocerán 25 Inmuebles de Conservación Histórica y una Zona de Conservación Histórica. (Ver Figura N° 16).

Los permisos que se encuentran postergados son todos los que sobrepasen las siguientes normas urbanísticas:

Figura N° 16

Zona de Postergación de Permisos - Modificación N° 22 de PRC Rancagua

Fuente: Plano 1/2 de Postergación de Permisos PRC Rancagua

Resumen

La postergación de permisos se encontrará vigente hasta el 13.06.2020, pudiendo ser prorrogada hasta por otros nuevos 6 meses. Con todo, no podrá superar como fecha límite el 11.12.2020.

Los inmuebles que serán declarados de Conservación Histórica y los que se verán declarados como parte de la zona de conservación histórica son los siguientes (Figuras N° 17 y N° 18):

Figura N° 17

Futuros Inmuebles de Conservación Histórica

Fuente: Diario Oficial 11.12.2019

}

Figura N° 18
Futuros Inmuebles en Zona de Conservación Histórica

Fuente: Diario Oficial 11.12.2019

2.4. PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALDIVIA

Nombre: Otorga prórroga al plazo postergación de permisos de subdivisión, loteo o urbanización y de construcciones, dispuesto por el decreto N° 10.692 exento, de la ilustre municipalidad de Valdivia, de 2019, en virtud del artículo 117° de la ley general de urbanismo y construcciones en "Sector Parque Kraemer".

Estado: Publicada en Diario Oficial.

Fecha: 18.03.2020

Historial: - 24.12.2019, Postergación de Permisos de subdivisión, loteo y urbanización predial y construcciones, en "Sector Parque Kraemer" PRC Valdivia.

Resumen

Mediante Resolución Núm. 82 exenta, de fecha 12.03.2020, la Seremi MINVU del Libertador General Bernardo O´higgins, autorizó la prórroga al plazo de postergación de los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y construcciones por un plazo de 9 meses en el sector denominado "Sector Parque Kraemer" (Ver Figura N° 19).

Figura N° 19
Área incluida en Postergación de Permisos

Fuente: Elaboración propia en base a Diario Oficial 24.12.2019

ANEXO Nº1 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