

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA



FEBRERO – ABRIL 2025

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS

ELABORADO POR: Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

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

1.1 Circular DDU N°518

Fecha: 31 de enero de 2025

Referencia: Circular Ord. N°0433/2025 – DDU 518

Materia: Instruye respecto de la elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal de los Planes Reguladores Comunales y Seccionales, mediante Guía Metodológica.

Base normativa: Art. 4° LGUC, Art. 2.1.10 OGUC.

1.1.1 Contexto y Justificación

En cumplimiento del compromiso asumido en el punto 5.7.1 de la Circular DDU 481, y conforme al marco normativo definido en la LGUC y OGUC, se emite esta circular para instruir sobre la aplicación de la nueva "Guía Metodológica para la Elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal", la cual se integra como parte fundamental de los antecedentes técnicos que sustentan los instrumentos de planificación territorial (IPT).

1.1.2. Alcance de la Aplicación

La aplicación de la Guía Metodológica será obligatoria en los siguientes casos:

- Formulación de nuevos IPT iniciados posteriores a la publicación de esta Circular.
- Modificaciones de IPT iniciadas tras su publicación.
- Actualizaciones conforme a Art. 28 sexies LGUC y Art. 2.1.4 bis OGUC iniciadas posterior a la fecha de emisión.
- Otras modificaciones que deriven de los procesos anteriores.

Exclusiones: Se excluyen de obligatoriedad aquellos procesos que cuenten con actos administrativos de inicio de procedimiento anteriores a la fecha de publicación de la circular, conforme al D.S. N°32 del MMA (2015), o actos que evidencien voluntad administrativa formal de iniciar el proceso.

3. Características de la Guía

La Guía es complementaria a circulares previas como DDU 219, 227, 269, 398, 430, 440, 486 y 510.

Aplica directamente a PRC y Planes Seccionales, aunque también ofrece orientaciones para PRI y PRM.

Se integra al conjunto de herramientas técnicas promovidas por la División de Desarrollo Urbano (DDU), junto a manuales como el de Ordenanzas, Evaluación Ambiental Estratégica y Estudios de Riesgo.

1.1.3. Observaciones Generales

La aplicación voluntaria de la Guía será posible en procedimientos en curso siempre que no afecte la coherencia del instrumento.

Su versión actualizada se encontrará disponible en el sitio web del MINVU.

La Guía responde al objetivo planteado por la DDU en cuanto a la necesidad de alinear la planificación urbana con principios de movilidad sostenible y acceso equitativo a equipamientos comunales, integrando criterios técnicos, normativos y estratégicos en cada etapa del diseño del PRC.

1.2 CIRCULAR DDU N°519

Fecha: 06 de febrero de 2025

Referencia: Circular Ord. N°049 / 2025 – DDU 519

Materia: Aplicación del artículo 116 de la LGUC en relación con los complejos fronterizos. Dictamen E14360/2025 de la Contraloría General de la República.

Base normativa: Art. 4° y 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

1.2.1. Contexto y Justificación

La presente circular tiene por objeto dejar sin efecto la Circular DDU 490, en virtud del dictamen E14360/2025 de la Contraloría General de la República, el cual aclara la interpretación aplicable al régimen urbanístico de los complejos fronterizos, particularmente respecto de la exigencia de permiso de edificación.

1.2.2. Contenido del Dictamen Contralor

La Contraloría concluye que:

"...considerando su indisoluble vinculación con el transporte de personas, mercancías y vehículos hacia y desde otros países, (...) los complejos fronterizos constituyen –para efectos urbanísticos– infraestructura de transporte..."

En virtud de ello, se establece que:

Cuando estas obras sean ejecutadas por el Estado, su construcción se encuentra comprendida dentro de la excepción de permiso de edificación establecida en el inciso cuarto del artículo 116 de la LGUC.

1.2.3. Alcance de la Circular

- Deja sin efecto la Circular DDU 490 de fecha 06.11.2023.
- Confirma que los complejos fronterizos son considerados infraestructura de transporte, conforme a la normativa urbanística vigente.
- Establece que no requieren permiso de edificación, siempre que sean ejecutados directamente por organismos estatales, reforzando el criterio de que la naturaleza funcional y estratégica del equipamiento público estatal, vinculado al transporte internacional, justifica su exclusión del régimen común de autorizaciones municipales, conforme a las excepciones expresamente señaladas por la LGUC.

1.3. CIRCULAR DDU N°520

Fecha: 10 de marzo de 2025

Referencia: Circular Ord. N°095 / 2025 – DDU 520

Materia: Reemplazo de formularios únicos nacionales del Grupo 1 “Permisos de Obra Menor”.

Base normativa: Art. 4° y 166 de la LGUC; Art. 1.4.3. y 5.1.4. de la OGUC.

1.3.1. Contexto y Justificación

En atención al Dictamen N° E20761 de la Contraloría General de la República (07.02.2025), se emite la presente circular para reemplazar los formularios únicos nacionales distribuidos previamente mediante la Circular DDU 458, correspondientes al Grupo 1 “Permisos de Obra Menor”.

El dictamen señala que la restricción que impedía a ingenieros civiles, constructores civiles o ingenieros constructores suscribir solicitudes y recepciones en proyectos de ampliación de viviendas sociales no se ajusta al artículo 166 de la LGUC, ni a la historia fidedigna de la Ley N° 20.251.

1.3.2. Alcance del Reemplazo de Formularios

Se reemplazan los formularios del numeral 2 del artículo 5.1.4 de la OGUC, incluidos en el Grupo 1, por nuevos formularios que permiten su suscripción por profesionales distintos a arquitectos, según corresponda a las actuaciones señaladas en el artículo 166 LGUC.

En los nuevos formularios, se incorpora una “nota aclaratoria” respecto a la suscripción por arquitectos en los casos en que la solicitud incluya alteración o demolición de obra (inciso tercero, art. 5.1.4 OGUC).

1.3.3. Consideraciones Finales

La prerrogativa del artículo 166 de la LGUC se restringe exclusivamente a las siguientes actuaciones:

- Ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias.
- Ampliaciones cuyo valor no supere las 520 UF.
- Edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959.

Por tanto, no es aplicable a otros tipos de solicitudes que impliquen intervenciones diversas como alteraciones o demoliciones, las cuales deben ser firmadas por un arquitecto.

1.4. CIRCULAR DDU N°521

Fecha: 14 de marzo de 2025

Referencia: Circular Ord. N°100 / 2025 – DDU 521

Materia: Aplicación de la Ley N° 21.725, que modifica la Ley N° 20.898. Procedimiento simplificado para la regularización de viviendas de autoconstrucción.

Base normativa: Ley N° 20.898 – Ley N° 21.725 – Art. 4° y 12° LGUC

1.4.1. Contexto Normativo y Propósito de la Circular

La Ley N° 20.898, publicada el 04 de febrero de 2016, estableció un procedimiento simplificado para regularizar edificaciones existentes sin permiso de edificación o sin recepción definitiva, bajo ciertas condiciones excepcionales.

La Ley N° 21.725, publicada el 01 de marzo de 2025, introduce modificaciones relevantes a dicho procedimiento, especialmente en cuanto a plazos, requisitos técnicos y documentos exigibles. En consecuencia, la Circular DDU N°521 tiene como objeto:

- Informar los cambios legales introducidos por la Ley N° 21.725.
- Dejar sin efecto la Circular DDU N°467.
- Uniformar criterios técnicos para la aplicación de la Ley N° 20.898 en su versión actualizada.
- Reemplazar los formularios vinculados al procedimiento simplificado de regularización.

Esta circular se emite en virtud del artículo 16 de la Ley N° 20.898, que faculta al MINVU para dictar instrucciones de aplicación, a través de la División de Desarrollo Urbano.

1.4.2. Principales Cambios Introducidos por la Ley N° 21.725

a) Ampliación del plazo de vigencia

Se extiende el plazo para ingresar solicitudes de regularización hasta el 31 de diciembre de 2027, lo que permite dar continuidad a este mecanismo excepcional.

b) Permiso de edificación y recepción definitiva simultáneos

Se explicita que ambas autorizaciones pueden ser obtenidas de forma conjunta, independientemente de si existe o no un permiso previo. Este ajuste responde a una interpretación práctica y más flexible del procedimiento.

c) Redefinición del criterio de superficie máxima

Se sustituye la referencia a “recintos habitables” por “superficie edificada”, que debe calcularse conforme a la definición del artículo 1.1.2.3 y las reglas del artículo 5.1.11 de la OGUC.

Modalidad 1: Hasta 90 m² de superficie edificada.

Modalidad 2: Hasta 140 m² de superficie edificada.

Excepción: Para solicitudes ingresadas antes del 01.03.2025, se aplica aún el criterio de recintos habitables.

d) Nuevos documentos obligatorios

A partir de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.725, las solicitudes deben incorporar:

- Formulario único de estadísticas de edificación, o su certificado de ingreso electrónico.
- Certificado de subsidio (solo en solicitudes financiadas conforme al artículo 15 de la ley).

e) Actualización de referencias normativas

Se reemplazan menciones a la derogada Ley N° 19.537 por la Ley N° 21.442, vigente actualmente y que regula la nueva copropiedad inmobiliaria.

1.4.3. Derogaciones y Vigencia

Se deja sin efecto la Circular DDU N°467, que contenía instrucciones anteriores respecto al procedimiento.

Los nuevos criterios y requisitos se aplican a las solicitudes ingresadas desde el 01 de marzo de 2025 en adelante.

Las solicitudes ya presentadas antes de esa fecha no se ven afectadas retroactivamente, especialmente en lo relativo al cálculo de superficie y documentación exigida.

1.5. CIRCULAR DDU N°522

Fecha: 14 de marzo de 2025

Referencia: Circular Ord. N°101 / 2025 – DDU 522

Materia: Normativa urbanística aplicable a proyectos que contemplen sistemas de almacenamiento de energía puros o aislados, de tipo electroquímico (sistemas BESS).

Base normativa: Art. 4° y 116 LGUC; Art. 2.1.29 OGUC; Decreto Ley N° 2.224; Ley General de Servicios Eléctricos.

1.5.1. Contexto y Objeto de la Circular

La presente circular responde a consultas formuladas por la Subsecretaría de Energía (Ord. N°1641 de 27.11.2024) y busca precisar la normativa urbanística aplicable a los sistemas de almacenamiento de energía de tipo electroquímico –específicamente baterías del tipo BESS “Stand Alone”– que no están asociados a centrales de generación de energía.

1.5.2. Caracterización de los Sistemas de Almacenamiento BESS “Stand Alone”

Finalidad: Gestión temporal de la energía previamente generada, mejorando la seguridad y estabilidad del sistema eléctrico.

Tecnología: Almacenamiento electroquímico, destacando baterías de ion-litio y baterías de flujo.

Estructura: Contenedores con celdas agrupadas, sistemas de climatización, protección contra incendio y conexión eléctrica.

Ubicación: Pueden estar dentro o próximos a subestaciones, requiriendo línea de conexión al SEN.

Componentes principales:

- Contenedores de baterías
- Sistema de conversión de energía (PCS)

- Transformadores elevadores
- Líneas de media/alta tensión

1.5.3. Uso de Suelo Aplicable

Según el artículo 2.1.29 de la OGUC, estos proyectos se consideran como uso de suelo "infraestructura energética", no formando parte de redes o trazados.

Por tanto:

En área urbana: Su localización debe ser regulada por el instrumento de planificación territorial (IPT) respectivo.

En área rural: Están siempre admitidos, sujetos a la Ley 19.300 y al artículo 55 de la LGUC.

1.5.4. Permiso de Edificación

No siempre obligatorio: Dependerá si el proyecto incluye edificios o construcciones con recintos (porterías, oficinas, casas del cuidador, etc.).

Exentos: Si se trata solo de contenedores sin recintos habitables, no se requiere permiso, salvo que la instalación esté al interior de un edificio.

Excepción por ejecución estatal: Si la obra es ejecutada por el Estado, está exenta del permiso según el art. 116 LGUC.

1.5.5. Informe Favorable en Área Rural (Art. 55 LGUC)

Puede ser exigible según el caso y conforme a lo señalado en las circulares DDU 218 y 455.

Requiere atención especial cuando los proyectos se someten a evaluación ambiental.

1.5.6. Calificación de la SEREMI de Salud

No se requiere, ya que los sistemas BESS no implican un "proceso de transformación" según lo entendido en el inciso quinto del art. 2.1.29 OGUC.

La energía es transformada solo para almacenamiento y luego restituida al sistema, sin modificación de sus propiedades ni generación adicional.

1.6 CIRCULAR DDU N°523

Fecha: 29 de abril de 2025

Referencia: Circular Ord. N°167 / 2025 – DDU 523

Materia: Informa entrada en vigencia de la Ley N°21.741 que modifica diversos cuerpos legales para atender fenómenos urbanos consolidados en el territorio.

Base normativa: Art. 4° de la LGUC; Art. 21 de la Ley N°21.450; Ley N°21.741 (publicada el 26 de abril de 2025)

1.6.1. Contexto

La circular informa la entrada en vigencia de la Ley N°21.741, que busca enfrentar situaciones urbanas y territoriales urgentes, con énfasis en asentamientos irregulares y condiciones post-catástrofe. Se otorgan nuevas facultades a la administración para facilitar la gestión del suelo y acelerar procesos de regularización en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

Complementa lo instruido en las Circulares DDU 466 (Ord. N°0230/2022) y DDU 469 (Ord. N°0458/2022).

1.6.2. Alcance Normativo y Contenido Principal

Modificaciones a cuerpos legales:

Ley de Sismos (D.S. N°104/1977): Se modifica el artículo 43 para ampliar facultades municipales en la aprobación de loteos y se incorpora una disposición interpretativa que establece que dicha aprobación implica la recepción definitiva.

Ley N°16.741: Se actualizan referencias institucionales y se introducen normas para

- Denuncia de usurpaciones sin necesidad de acreditar dominio.
- Declaración de utilidad pública de inmuebles en poblaciones irregulares.
- Subrogación de la indemnización al bien expropiado.
- Facultad del MINVU para impartir instrucciones mediante circulares.

Ley N°20.234 (regularización de loteos): Se permite:

- Aplicación del procedimiento para campamentos del catastro MINVU (junio 2024).
- Solicitud de prórroga de recepción provisoria para obras con financiamiento público en etapa de prefactibilidad.
- Aplicación del DL N°2.695 a lotes individuales en asentamientos con recepción provisoria, bajo ciertas condiciones.

Ley N°21.450 (Gestión de Suelo y Emergencia Habitacional):

- Se amplía la habilitación normativa de terrenos, incluyendo usos de suelo para equipamiento (salud, cultura, educación, etc.) solo si están integrados a un proyecto de vivienda de interés público.
- Se incorpora el artículo 28 para regularizar deslindes de poseedores materiales en proyectos del Plan de Emergencia Habitacional mediante procedimiento DL N°2.695, previa dictación de reglamento.

1.6.3. Disposiciones Transitorias de la Ley N°21.741

Artículo 1 – Incorporación de sectores poblados al límite urbano:

Permite a las municipalidades solicitar a la SEREMI MINVU incorporar sectores rurales con características urbanas consolidadas al límite urbano.

Procedimiento simplificado sin requerimiento de evaluación ambiental estratégica ni imagen objetivo.

Vigencia: hasta el 26 de abril de 2027, prorrogable una vez por 1 año mediante decreto supremo del MINVU.

Artículo 2 – Modificación de áreas de riesgo:

Permite modificar áreas de riesgo en instrumentos de planificación comunal e intercomunal con más de 10 años de vigencia.

Requiere estudio de riesgo con validación de organismo técnico competente.

Vigencia: hasta el 26 de abril de 2027, prorrogable una vez por 1 año.

Artículo 3 – Radicación de campamentos:

Aplica a campamentos incluidos en el catastro del MINVU vigente a junio de 2024, con estrategia formal de radicación.

Permite modificar el plan regulador comunal para establecer normas urbanísticas que permitan su radicación en el mismo terreno.

Vigencia: hasta el 31 de diciembre de 2030, sin posibilidad de prórroga.

Artículo 4 – Interpretación del artículo 43 de la Ley de Sismos:

Declara que la aprobación definitiva de planos de loteo equivale a su recepción definitiva.

Artículo 5 – Término de procedimientos judiciales antiguos:

Permite cerrar procedimientos iniciados bajo la Ley N°16.741 en poblaciones declaradas irregulares antes de 1990, si existen impedimentos para ejecutar obras de urbanización.

Artículo 6 – Exención del límite de avalúo fiscal:

Exime del límite de avalúo fiscal para solicitudes de regularización acogidas al procedimiento de emergencia de la Subsecretaría de Bienes Nacionales (Res. Exenta N°222/2024).

1.7 CIRCULAR DDU 424 (CIRCULAR ORD N° 171)

Fecha: 7 de mayo de 2025

Referencia: Instrucciones sobre aplicación del inciso cuarto del artículo 116° de la LGUC respecto a obras de infraestructura asociadas a caletas pesqueras artesanales.

Materia: Permisos de edificación en infraestructura de transporte ejecutada por el Estado. Caletas pesqueras artesanales.

Base normativa:

- Artículos 4° y 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).
- DFL N°850/1997 del Ministerio de Obras Públicas.
- Ley N°21.027 y Ley N°21.370 del Ministerio de Economía.

1.7.1. Contexto

A partir de presentaciones realizadas por la Dirección de Obras Portuarias (DOP) del MOP, se emite esta circular para aclarar si los proyectos de construcción de caletas pesqueras artesanales, incluidas sus actividades complementarias y obras conexas, requieren o no de permiso de edificación otorgado por la Dirección de Obras Municipales, en virtud del inciso cuarto del artículo 116° de la LGUC.

La normativa urbanística no define expresamente qué se entiende por “caleta pesquera artesanal” ni regula sus edificaciones complementarias, por lo que se recurre a la normativa sectorial aplicable en materias portuarias y pesqueras.

1.7.2. Alcance Normativo y Contenido Principal

Normativa Sectorial citada:

- DFL N°850/1997 del MOP (Art. 19):
- La DOP está facultada para proyectar, construir y conservar obras portuarias fundamentales y complementarias.
- Ley N°21.027 (Art. 3 y 4):

Las caletas asignadas a organizaciones de pescadores incluyen infraestructura construida para apoyar la pesca artesanal.

Se permite el desarrollo de actividades complementarias: turismo, venta de productos, gastronomía, estacionamientos, etc.

- Ley N°21.370: Modifica la Ley N°18.892 incorporando un nuevo numeral 28 bis al artículo 2, que define las actividades conexas como indispensables para las faenas de pesca artesanal.

Normativa Urbanística relevante:

Artículo 116°, inciso cuarto, de la LGUC: Establece que no requieren permiso de edificación las obras de infraestructura de transporte ejecutadas por el Estado, incluyendo expresamente recintos marítimos o portuarios.

1.7.3. Interpretación y Criterios Técnicos Establecidos

A partir del análisis conjunto de la normativa sectorial y urbanística, se concluye lo siguiente:

a) Uso de suelo:

Las caletas pesqueras artesanales corresponden al uso “Infraestructura”, dentro de la subcategoría infraestructura de transporte con destino portuario.

b) Actividades permitidas:

Las actividades productivas, comerciales, culturales o de apoyo que se desarrollen en caletas artesanales son parte inherente del uso y destino del recinto, conforme a lo dispuesto en la Ley N°21.027.

c) Actividades conexas:

Al ser definidas como indispensables para las faenas de pesca artesanal (Ley N°21.370), deben entenderse como parte integral de la caleta, y por tanto sujetas al mismo régimen normativo.

1.7.4. Aplicación del artículo 116° LGUC

En virtud del inciso cuarto del artículo 116° de la LGUC, no requerirán permiso de edificación los proyectos de infraestructura destinados a caletas pesqueras artesanales, incluyendo edificaciones asociadas a:

- Actividades conexas (logísticas, operativas, etc.)
- Actividades complementarias (turismo, comercio local, gastronomía, etc.)
- Condición esencial: Que dichas obras sean ejecutadas por el Estado.

Este criterio no exige a los proyectos del cumplimiento de otras normativas aplicables, tales como sanitarias, ambientales, sectoriales, estructurales u otras propias del proyecto.

1.8 CIRCULAR N°15 SE-CONDOMINIOS-07 (20 DE FEBRERO DE 2025)

Con fecha 20 de febrero de 2025, la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo emitió la Circular N°15 SE-CONDOMINIOS-07, en virtud de lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley N° 21.442, que faculta a dicho órgano para impartir instrucciones sobre la aplicación de dicha norma y su reglamento. Esta Circular tiene por objeto precisar los efectos de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, su relación con la Ley N° 21.508 (interpretativa) y el Decreto Supremo N° 07, de 2023, que aprueba su reglamento. A su vez, deroga expresamente la Circular Ord. N°01, de 27 de julio de 2022.

1.8.1. Derogación de la Ley N° 19.537 y entrada en vigencia inmediata de la Ley N° 21.442

El artículo 100 de la Ley N° 21.442 dispone la derogación expresa de la Ley N° 19.537, estableciendo que todas las comunidades acogidas a dicha normativa anterior se regirán por la nueva ley a partir de su publicación en el Diario Oficial, salvo en aquellos casos en que la propia Ley 21.442 establezca vacancias legales específicas (por ejemplo, el artículo 5° transitorio).

Asimismo, el inciso segundo del citado artículo ordena que las comunidades preexistentes deberán ajustar sus reglamentos de copropiedad a la nueva legislación en un plazo de un año, conforme a lo instruido previamente en la Circular Ord. N° 02, de 17 de marzo de 2023. No obstante, se reconoce la validez de los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios antes de la entrada en vigencia de la nueva ley, siempre que no contravengan sus disposiciones.

1.8.2. Interpretación conforme a la Ley N° 21.508 y vigencia transitoria de la Ley N° 19.537

La Ley N° 21.508, publicada con posterioridad a la Circular N°01, introdujo una interpretación oficial del artículo 100 de la Ley N° 21.442. En su artículo 1°, establece lo siguiente:

“Declárase, interpretando el artículo 100 de la Ley N° 21.442, que, tratándose de las materias reguladas en ésta cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, conservarán su eficacia las disposiciones de la Ley N° 19.537 hasta la publicación de dichos textos.”

Con ello, se reconoce un principio de ultractividad normativa, que permite aplicar transitoriamente las disposiciones de la ley derogada respecto de aquellas materias que no pueden ejecutarse por falta de regulación reglamentaria.

1.8.3. Jurisprudencia administrativa y aplicación directa de la Ley N° 21.442

La Contraloría General de la República ha reiterado que la ausencia de un reglamento no impide la aplicación de una ley cuando esta contiene todos los elementos necesarios para su ejecución. Esto ha sido respaldado por dictámenes como los N°s 35.718/2008, 17.367/2009, 78.815/2010, y recientemente los dictámenes E520422/2024, E403 y E10446 de enero de 2025.

Se destaca la vigencia inmediata del artículo 59 inciso segundo de la Ley N° 21.442, que exige acceso directo a bien nacional de uso público, por considerarse de aplicación pura y simple.

El Decreto Supremo N° 07, de 4 de abril de 2023, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 21.442, fue publicado el 9 de enero de 2025. Desde esa fecha, todas las materias sujetas a reglamentación quedaron plenamente vigentes, cesando la aplicación transitoria de la Ley N° 19.537 en dichas materias.

1.8.4. Permisos y solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria

La Circular distingue tres situaciones según la fecha de ingreso de las solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales (DOM):

- Solicitudes hasta el 12 de abril de 2022: se rigen por la Ley N° 19.537.
- Solicitudes posteriores al 12 de abril de 2022 pero asociadas a permisos previos: también se rigen por la Ley N° 19.537.
- Solicitudes desde el 13 de abril de 2022: se aplicará la Ley N° 21.442, salvo que la exigencia requiera reglamento, en cuyo caso se mantendrá transitoriamente la Ley N° 19.537.

1.8.5 Análisis técnico

Este punto establece el marco interpretativo para definir qué normativa es aplicable a los proyectos que buscan acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, según la fecha de ingreso de sus solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales (DOM). Se distinguen tres escenarios principales:

1) Solicitudes ingresadas hasta el 12 de abril de 2022:

- Normativa aplicable: Ley N° 19.537 de 1997.

- Deben resolverse conforme a la normativa vigente a esa fecha. Una vez acogidos al régimen, estos condominios quedan sujetos a la Ley N° 21.442 en lo que proceda.

2) Solicitudes ingresadas después del 12 de abril de 2022, pero con permisos previos a la publicación de la Ley N° 21.442:

- Aplicación de la Ley N° 19.537 en base a la fecha de ingreso del permiso.

- Luego se aplica la Ley N° 21.442 en lo que proceda.

3) Solicitudes ingresadas a partir del 13 de abril de 2022:

- Regidas por reglas específicas:

Si la exigencia requiere reglamento: se aplica la Ley N° 19.537 mientras no se publique la reglamentación.

Si es de aplicación inmediata: rige directamente la Ley N° 21.442.

Este análisis es clave para la correcta evaluación normativa de proyectos habitacionales en copropiedad según su cronología administrativa.

1.8.6 Instrucciones complementarias y disposiciones operativas

Se instruye a las DOM que, mientras se actualizan los formularios oficiales, continúen utilizando los vigentes. En dichos formularios, cualquier referencia a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria deberá entenderse hecha a la Ley N° 21.442. Lo anterior puede ser consignado en el campo de 'Notas'.

Asimismo, en el formulario 5.6 se deberá adjuntar documentación adicional conforme a los requerimientos de la nueva ley. En cuanto al primer reglamento de copropiedad, se aplicará el procedimiento descrito en el artículo 8 letra c) de la Ley N° 21.442, modificada por la Ley N° 21.508, respecto al archivo y anotación del plano y certificado de copropiedad.

La Circular N°15 deja sin efecto la Circular Ord. N° 01 de fecha 27 de julio de 2022, de la misma Secretaría Ejecutiva de Condominios, por haber quedado desactualizada en virtud del nuevo marco legal y reglamentario.

2. CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 INDICACIÓN SUSTITUTIVA DEL EJECUTIVO AL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES PARA AGILIZAR PERMISOS DE URBANIZACIÓN O EDIFICACIÓN.

BOLETÍN N° 17287-14

2.1.1 Modificaciones al Artículo 118 de la LGUC

Se incorpora un nuevo procedimiento de admisibilidad formal que deberá realizar la Dirección de Obras Municipales dentro de los tres primeros días hábiles desde la presentación de una solicitud.

En este examen, la DOM verificará la existencia de los antecedentes exigidos y su correspondencia con el tipo de solicitud. Si no se cumplen los requisitos, la solicitud deberá ser declarada inadmisibile mediante resolución fundada, indicando expresamente la causal. En caso de no dictarse dicha resolución dentro del plazo establecido, la solicitud se entenderá admitida a trámite por el solo ministerio de la ley.

2.1.2 Modificaciones al Artículo 118 bis de la LGUC

Este artículo regula los procedimientos de reclamación administrativa ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU).

Cualquier interesado podrá interponer reclamos dentro del plazo de 30 días desde la notificación de la resolución respectiva.

La SEREMI deberá resolver fundadamente dentro de un plazo de cuarenta días hábiles. Si no lo hace, el reclamo se considerará rechazado por silencio administrativo.

En caso de acogerse, la autoridad podrá dejar sin efecto total o parcialmente la resolución impugnada, ordenar su reemplazo, enmienda o dictar las medidas necesarias para restablecer el cumplimiento de la normativa. También podrá ordenar, cuando proceda, el otorgamiento directo del permiso, aplicando una rebaja del 50% en los derechos municipales y requiriendo igual pago a beneficio fiscal. Se eliminan facultades discrecionales no previstas legalmente.

2.1.3 Modificaciones al Artículo 118 ter de la LGUC

El artículo regula el acceso a la sede judicial mediante reclamaciones ante la Corte de Apelaciones.

El plazo para recurrir se contará desde la notificación de la resolución administrativa o desde el silencio negativo de la SEREMI, el cual deberá ser certificado.

El escrito deberá incluir la individualización del interesado, el acto u omisión impugnado, las normas infringidas, la forma de afectación y las peticiones concretas.

Si la Corte acoge la reclamación, podrá anular la resolución, ordenar su reemplazo, disponer medidas de reparación y enviar antecedentes al Ministerio Público si se configura una infracción penal. Además, se habilita expresamente al afectado para iniciar acciones civiles y penales posteriores, sin que pueda discutirse nuevamente la ilegalidad ya declarada.

2.1.4 Modificaciones al Artículo 15 de la Ley N° 21.473

Se reemplaza el artículo 15, relativo a permisos de publicidad visible desde caminos y espacios públicos. Cuando estos sean denegados, expresamente o por aplicación del artículo 118 de la LGUC, el interesado podrá reclamar ante la SEREMI MINVU conforme al procedimiento establecido en los artículos 118 bis, 118 ter y 118 quáter, homologando así el procedimiento administrativo a seguir.

2.1.5 Modificaciones al Artículo 172 de la LGUC

Se introduce un nuevo marco normativo respecto de los informes de mitigación, su exigibilidad, vigencia y efectos para el otorgamiento de permisos y la ejecución de obras.

El nuevo texto diferencia expresamente entre los informes de mitigación en general y aquellos de categoría básica o su equivalente, estableciendo un tratamiento jurídico distinto en cada caso, lo que tiene implicancias directas en la gestión y planificación de proyectos.

En primer lugar, se mantiene la exigencia de que toda solicitud de permiso de urbanización o edificación, o de autorizaciones conexas, deberá acompañar el comprobante de ingreso del informe de mitigación o, alternativamente, un certificado emitido por el sistema que acredite que el proyecto no requiere dicho informe. En los casos en que el informe sea exigible, su aprobación será requisito previo e indispensable para el otorgamiento del permiso o autorización respectiva. Esta aprobación tendrá una vigencia inicial de tres años, contados desde la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Una vez otorgado el permiso de urbanización o edificación, la resolución aprobatoria del informe de mitigación extenderá su vigencia automáticamente hasta completar un plazo total máximo de diez años, exclusivamente para efectos de permitir la solicitud de la recepción definitiva de las obras. No obstante, en el caso de que el proyecto experimente modificaciones durante su desarrollo, la autoridad competente deberá verificar nuevamente la suficiencia y validez técnica de las medidas de mitigación originalmente aprobadas, pudiendo requerir ajustes, complementos o una reevaluación del informe.

Por otro lado, el nuevo texto incorpora un tratamiento especial para los proyectos que deban presentar un informe de mitigación de categoría básica, o de aquella categoría que en el futuro lo sustituya. En estos casos, se establece expresamente que la aprobación del informe no será requisito para el otorgamiento del permiso de edificación, diferenciándose así de los informes generales. Sin embargo, sí será obligatoria su aprobación previa al inicio de las obras autorizadas, es decir, constituye una condición de ejecución, no de tramitación. Esta flexibilización normativa busca agilizar la tramitación de proyectos de menor escala o impacto, sin descuidar el cumplimiento de las medidas de mitigación necesarias para su desarrollo seguro.

La vigencia del informe básico aprobado será de diez años desde la notificación de su resolución. En caso de que el proyecto se modifique, deberá verificarse nuevamente la suficiencia de las medidas previstas, ajustándolas cuando corresponda. Si transcurrido el plazo de vigencia del informe no se ha solicitado la recepción definitiva del proyecto, o si esta es rechazada, el titular deberá presentar un nuevo informe de mitigación actualizado y ejecutar las medidas que de él se deriven, como condición para obtener la recepción definitiva.

Finalmente, se establece que esta exigencia no afectará las etapas del proyecto que hayan sido ejecutadas y recepcionadas parcialmente, siempre que tales etapas hayan considerado mitigaciones parciales debidamente aprobadas en la resolución del informe original. Esta disposición otorga seguridad jurídica a los proyectos desarrollados por etapas, evitando la retroactividad de nuevas exigencias sobre obras ya ejecutadas y formalmente recepcionadas.

2.2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN OGUC EN MATERIA DE DECLARACIONES JURADAS

Modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) incorporando el uso formal de declaraciones juradas como técnica habilitante para ejecutar determinadas obras sin permiso previo de la Dirección de Obras Municipales (DOM).

2.2.1 Objeto y finalidad de la modificación

Establecer, dentro de la OGUC, un marco normativo que permita habilitar la ejecución de ciertas obras de edificación o urbanización mediante la presentación de una declaración jurada ante la DOM, evitando así el trámite tradicional de permiso. Se trata de una técnica habilitante alternativa, bajo responsabilidad profesional, pero sujeta a fiscalización ex post.

2.2.2 Nueva figura en la OGUC: “Técnicas habilitantes alternativas”

Se crea el Capítulo 6 del Título 1 de la OGUC, el cual define formalmente estas técnicas como instrumentos jurídicos que habilitan la ejecución de obras sin un acto administrativo previo de aprobación, entre ellas:

- Declaración jurada de inicio de obras.
- Declaración jurada de obras preliminares.
- Declaración jurada de fusión.

Estas se documentan mediante formularios oficiales proporcionados por MINVU.

2.2.3 obras a las que se puede aplicar la declaración jurada

A. Obras habilitadas por declaración jurada de inicio (Art. 1.6.2 OGUC)

Solo para obras expresamente previstas en la OGUC, entre ellas:

- a. Piscinas privadas a 1,5 m o menos del deslinde con predios vecinos (Art. 5.1.2 N°6 modificado).
- b. Obras menores financiadas con subsidios del DS N°10 de 2015 (habitabilidad rural), siempre que:
 - No se emplacen en áreas de utilidad pública, zonas no edificables, de riesgo o protección.
 - No contemplen adosamientos.
 - Se acompañe resolución de subsidio (Art. 5.1.4 letra B modificado).

Estas declaraciones deben ir firmadas por propietario, arquitecto y otros profesionales competentes.

B. Obras preliminares (Art. 5.1.3 OGUC)

Durante tramitación de un permiso de edificación, el propietario puede ejecutar obras previas mediante declaración jurada:

- Instalación de faenas, bodegas, andamios, grúas.
- Excavaciones, socialzados, entibaciones.

C. Fusión de predios (Art. 3.1.3 OGUC modificado)

Se reemplaza la solicitud tradicional por declaración jurada de fusión firmada por propietario y arquitecto.

2.2.4 Efectos jurídicos del archivo de la declaración

-El archivo en la DOM habilita jurídicamente la ejecución de las obras.

-Se equipara a los efectos del permiso de edificación o recepción definitiva, según el caso.

-La DOM no revisa técnicamente los antecedentes al momento de archivo, pero conserva plena potestad fiscalizadora.

2.2.5 Responsabilidades y plazos

Las obras deben ejecutarse dentro de un plazo de 3 años desde el archivo de la declaración (Art. 1.6.4 OGUC).

Las modificaciones al proyecto deben tramitarse mediante nueva declaración (Art. 1.6.5).

Se establecen obligaciones documentales, como el uso de Libro de Obras, informes técnicos, y responsabilidad directa del arquitecto, ITO y constructor.

2.2.6 Otras modificaciones complementarias

Se modifican múltiples artículos para coherencia normativa:

- 1.1.2 (definición de modificación de proyecto).
- 1.4.1 y 5.1.1 (permiso de edificación).
- 1.3.2 (tipificación de infracciones específicas).

2.3 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN A LA OGUC: CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN Y AGILIZACIÓN DE PERMISOS

Instrumento: Propuesta de modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

2.3.1 Fundamento jurídico

La propuesta se apoya en:

- Art. 4° LGUC: Faculta al Presidente de la República para dictar el reglamento urbanístico (OGUC).

- Art. 18 LGUC: Establece la responsabilidad civil por fallas constructivas.
- Leyes 20.701 y 20.703: Crean registros de revisores e inspectores técnicos de obra y regulan su rol.
- Ley 21.718: Introduce medidas para la agilización de permisos en el marco de la modernización del Estado.

2.3.2 Estructura de la propuesta

La modificación abarca múltiples títulos y capítulos de la OGUC, destacando principalmente:

- Reestructuración del Título 1, especialmente Capítulos 1 (Definiciones) y 2 (Responsabilidad).
- Cambios a disposiciones sobre tramitación, digitalización y procedimientos simplificados.
- Actualización del régimen de infracciones y sanciones urbanísticas.

2.3.3 Principales definiciones incorporadas (art. 1.1.2)

Se definen o reformulan conceptos fundamentales, entre ellos:

- Calculista, Inspector Técnico de Obra (ITO), Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, Libro de Obras (ahora admitido en soporte digital).
- Se introduce el concepto de “Frente Predial Mínimo”.
- Se eliminan definiciones obsoletas, como la de “Supervisor”.

2.3.4 Sistema de responsabilidades técnicas y civiles (cap. 2)

Se refuerzan los deberes legales y técnicos de los siguientes actores:

a) Arquitecto autor del proyecto

Debe aportar desgloses técnicos del proyecto que inciden en normas urbanísticas (Art. 1.2.4).

Responsable de errores en cálculos o aplicación de normas.

b) Proyectistas y especialistas

Responsables del cumplimiento normativo y técnico de los proyectos que suscriben.

Deben acreditar experiencia profesional cuando no cuenten con título de arquitecto, ingeniero civil o constructor civil.

c) Constructor

Obligado a aplicar y documentar medidas de gestión y control de calidad (Art. 1.2.6).

Debe mantener en obra el Libro de Obras, planos aprobados y antecedentes del proyecto.

Firma declaración jurada al término de la obra.

d) Inspector Técnico de Obra (ITO)

Verifica ejecución conforme a proyectos y medidas de calidad (Art. 1.2.7).

Responsable subsidiario junto al constructor ante fallas.

e) Revisor Independiente

Certifica cumplimiento normativo del proyecto arquitectónico.

Puede participar de forma parcial si el proyecto incluye partes exentas de su obligación (Art. 1.2.9).

f) Revisor de Cálculo Estructural

Evalúa memoria de cálculo, planos y especificaciones estructurales.

Responde solidariamente con el calculista por fallas.

g) Empresas proyectistas o constructoras

Responsables solidarias con los profesionales que actúan por su cuenta (Art. 1.2.14).

2.3.5 Agilización y digitalización de trámites (cap. 4 oguc)

a) Medios electrónicos

- Toda solicitud podrá presentarse vía electrónica.
- Se admite firma electrónica simple con Clave Única (Art. 1.4.1).
- Se establecen condiciones de almacenamiento y trazabilidad documental.

b) Formularios únicos nacionales

Se refuerza el uso obligatorio de formularios estándar elaborados por MINVU para todos los trámites DOM (Art. 1.4.3).

c) Racionalización de requisitos

Solo se podrán exigir antecedentes expresamente señalados en la LGUC, OGUC o leyes sectoriales (Art. 1.4.2).

Prohibición de rechazar ingresos salvo por falta de requisitos formales.

2.3.6 Regulación del libro de obras

- Se oficializa su formato digital como alternativa válida.
- Debe mantenerse actualizado, firmado por profesionales competentes.
- Su contenido será exigible al momento de la recepción y debe conservarse en la DOM para consulta pública.

2.3.7 nuevo régimen de prescripción de acciones civiles por fallas o defectos de construcción (art. 1.2.18)

La propuesta introduce una clasificación precisa de tipos de fallas y los plazos de prescripción correspondientes, de acuerdo con la gravedad del daño, la naturaleza del componente afectado y su incidencia en la seguridad, habitabilidad o funcionamiento de la edificación.

Fundamento jurídico:

Artículo 18 LGUC: establece la responsabilidad del propietario primer vendedor por fallas derivadas del diseño o construcción.

Nuevo artículo 1.2.18 OGUC: precisa los plazos de prescripción y clasifica los tipos de fallas o defectos.

1. PRESCRIPCIÓN A LOS 10 AÑOS: Fallas en estructura portante

Aplicación:

Cuando los daños provengan de fallas o defectos en los elementos estructurales principales del edificio, esto es, aquellos que aseguran su estabilidad y resistencia.

Componentes incluidos:

Pilotes, cimientos, fundaciones, sobrecimientos.

- Muros portantes, cadenas, pilares, vigas, losas.
- Estructura de techumbre.
- Entramados estructurales (verticales, horizontales o inclinados).
- Sistemas de anclaje, arriostamiento y sujeción.

Inicio del cómputo: Desde la recepción definitiva otorgada por la DOM.

2. PRESCRIPCIÓN A LOS 5 AÑOS: Elementos constructivos no estructurales e instalaciones

Aplicación:

Defectos que afectan el funcionamiento, habitabilidad o durabilidad del edificio, pero que no comprometen su estabilidad estructural.

Ejemplos – Elementos constructivos:

- Muros no soportantes, tabiques, rampas, escaleras.
- Cornisas exteriores, muros vidriados, muros cortina.
- Cubiertas, puertas, ventanas, cielos.
- Pavimentos, bases estructurales de pisos y circulaciones.
-
- Revestimientos pesados (enchapes, piedra, ladrillo, etc.).

Ejemplos – Instalaciones:

- Electricidad, gas, agua potable, alcantarillado, aguas lluvias, calefacción, climatización.
- Ascensores, escaleras y rampas mecánicas.
- Impermeabilización, aislamiento térmico/acústico.
- Sistemas de emergencia: red seca, red húmeda, detección de humo, ventilación forzada.
- Manejo de residuos, grupos electrógenos.

Inicio del cómputo: Desde la recepción definitiva.

3. PRESCRIPCIÓN A LOS 3 AÑOS: Fallas en terminaciones o acabados

Aplicación:

Cuando los defectos afectan aspectos estéticos, de confort o uso directo, sin impactar la integridad estructural ni el funcionamiento técnico general.

Componentes incluidos:

- Revestimientos o enlucidos livianos, cornisas interiores.
- Pavimentos de terminación, alfombras, cerrajería, vidrios, marcos de puertas y ventanas.
- Pintura, barnices, cerámicas, grifería.
- Interruptores, enchufes, muebles empotrados.
- Artefactos menores (sanitarios, calefactores individuales, etc.).

Inicio del cómputo: Desde la inscripción del inmueble en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces a nombre del comprador.

Este es el único caso en que el plazo no se cuenta desde la recepción definitiva, sino desde la transferencia efectiva al comprador. Refleja la idea de proteger al adquirente directo, como consumidor final.

4. PRESCRIPCIÓN A LOS 5 AÑOS: Fallas no clasificadas

Aplicación:

Cuando el defecto no calza expresamente en alguna de las categorías anteriores, pero genera perjuicio o daño material.

Ejemplos posibles:

- Fallas en sistemas mixtos no definidos en la norma.
- Daños por errores de coordinación entre especialidades.
- Problemas funcionales derivados del diseño no estructural.

Inicio del cómputo: Desde la recepción definitiva.

2.3.8 Régimen de infracciones urbanísticas (art. 1.3.2)

Se actualiza y amplía el catálogo de infracciones sancionables por la DOM y el Juzgado de Policía Local:

- Ejecución sin permiso o fuera de los planos aprobados.
- Falta de profesionales competentes donde la normativa lo exige.
- Inexistencia o adulteración del Libro de Obras.
- Omisión de proyectos de especialidades o documentación de respaldo.
- Incumplimiento de medidas de calidad comprometidas.

2.4 LEY N° 21.742 MODIFICACIÓN DE LA LEY N° 21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

Fecha de publicación en Diario Oficial: 29 de abril de 2025

Origen: Moción del diputado Tomás Hirsch Goldschmidt

2.5.1. Objeto de la Ley

La Ley N° 21.742 modifica la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, con el objetivo de ampliar las excepciones a las exigencias establecidas en los artículos 60 y 70 de dicha normativa. Estas excepciones se aplican a proyectos de viviendas de interés público que se encuentren en etapas avanzadas al momento de la entrada en vigencia de las nuevas disposiciones, permitiendo mayor flexibilidad en su aplicación y continuidad administrativa y técnica.

2. Modificaciones introducidas

a. Sustitución del artículo 8° transitorio

Se establece que la exigencia de estacionamientos del artículo 60 será aplicable únicamente a proyectos que soliciten permiso de edificación a partir del 1 de enero de 2025. Se exceptúan los proyectos que, a esa fecha:

1. Cuenten con subsidio habitacional asignado.
2. Estén calificados o en proceso de evaluación por el SERVIU.
3. Hayan aprobado o ingresado anteproyecto o solicitud de permiso en la Dirección de Obras Municipales.

En estos casos, se exigirá la cantidad de estacionamientos conforme al plan regulador local, pudiendo rebajarse hasta en un 50% según lo determine el arquitecto autor del proyecto.

b. Incorporación del artículo 11° transitorio

Se indica que las exigencias del inciso primero del artículo 70 no serán aplicables a los proyectos que, al 1 de enero de 2024:

- Cuenten con subsidio habitacional asignado.
- Estén calificados o en proceso de evaluación por el SERVIU.

Hayan aprobado o ingresado anteproyecto o solicitud de permiso en la Dirección de Obras Municipales.

Con ello, se garantiza la certeza jurídica y técnica para proyectos en desarrollo anterior a la entrada en vigencia del artículo 70.