

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA

OCTUBRE - NOVIEMBRE 2024

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 508

1. Introducción

La Circular DDU 508, emitida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo el 24 de octubre de 2024, aborda procedimientos específicos relacionados con la recepción definitiva de obras en el marco de la Ley N° 21.450. Esta ley, conocida como la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, enfatiza la gestión eficiente del suelo y el Plan de Emergencia Habitacional, priorizando proyectos de vivienda pública destinados al 40% más vulnerable de la población.

2. Objetivos de la Circular

- Acelerar el proceso de recepción definitiva para proyectos de vivienda de interés público.
- Coordinar y optimizar tiempos de revisión en las Direcciones de Obras Municipales (DOM) para proyectos del Plan de Emergencia Habitacional.
- Asegurar el cumplimiento de los artículos 5.2.5 y 5.2.6 de la OGUC y la normativa establecida en la Ley N° 21.450.

3. Contexto Normativo

3.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)

Artículo 144: Establece que la recepción definitiva de una obra procede cuando esta se encuentra terminada, permitiendo también la recepción parcial en obras habilitables de manera independiente.

3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)

Artículo 5.2.6: Define que una obra se considera "terminada" cuando todas las partidas especificadas en el permiso de edificación están completas.

3.3. Ley N° 21.450

Artículo 13: Prioriza proyectos del Plan de Emergencia Habitacional, procurando agilizar los plazos y optimizar la efectividad de los procesos de revisión y aprobación.

Artículo 16: Mandata al MINVU implementar medidas que aumenten la productividad y eficiencia de estos procesos.

4. Procedimientos Instruidos

Revisión Preliminar de Proyectos:

Antes de solicitar formalmente la recepción definitiva, las DOM pueden realizar revisiones preliminares de documentos y antecedentes, permitiendo adelantar verificaciones. Se pueden efectuar inspecciones parciales durante el desarrollo del proyecto, siempre que estén coordinadas con la DOM.

Coordinación entre Organismos:

- Las municipalidades, a través de sus DOM, deben coordinarse con el MINVU, SEREMI y SERVIU para priorizar proyectos del Plan de Emergencia Habitacional.
- Las revisiones preliminares podrán integrarse al expediente final de recepción definitiva, reduciendo duplicidades y agilizando el proceso.
- Optimización del Procedimiento de Recepción Definitiva:
- Incorporar las revisiones previas como parte del expediente evita retrasos en la etapa final.
- No se requiere una nueva revisión de antecedentes ya aprobados preliminarmente.

5. Ejemplo de Aplicación Práctica

En un proyecto de vivienda de interés público en la Región Metropolitana:

La DOM revisó parcialmente los planos y certificó avances de obra en varias etapas, incluyendo sistemas de alcantarillado y accesibilidad universal.

Al momento de solicitar la recepción definitiva, la integración de estas revisiones permitió reducir los plazos de tramitación en un 30%, asegurando que las viviendas se entregaran dentro del cronograma establecido.

6. Conclusión

La Circular DDU 508 refuerza el compromiso del Estado de agilizar los procesos relacionados con el acceso a la vivienda, especialmente en el contexto de emergencia habitacional. Las medidas planteadas buscan no solo cumplir con las normativas vigentes, sino también fomentar un sistema más eficiente y accesible.

1.2 Circular DDU 509

1. Introducción

La Circular DDU 509, emitida el 20 de noviembre de 2024, actualiza y reemplaza la Circular DDU 314 (2016) para instruir sobre la aplicación de la Ley N° 20.234, que regula el saneamiento y regularización de loteos. Esta ley permite un procedimiento simplificado, cuyo objetivo principal es la regularización de asentamientos irregulares, garantizando el acceso a servicios básicos y la recepción definitiva de obras de urbanización.

Las modificaciones introducidas por las leyes N° 21.477 (2022) y N° 21.585 (2023) fortalecen la vigencia, alcance y procedimientos de la normativa, incluyendo nuevas disposiciones sobre plazos, requisitos técnicos y coordinación entre organismos.

2. Objetivos de la Circular

- Fortalecer la gestión de regularización mediante lineamientos normativos y técnicos claros.
- Actualizar procedimientos simplificados, incorporando las modificaciones legales recientes.
- Garantizar la seguridad jurídica y urbanística de los asentamientos, promoviendo el cumplimiento de las condiciones mínimas de urbanización.
- Priorizar proyectos en sectores vulnerables, optimizando plazos y recursos disponibles.

3. Marco Normativo

3.1. Ley Nº 20.234

Establece un procedimiento simplificado para regularizar loteos que carecen de permisos o recepciones definitivas, orientado al saneamiento de asentamientos irregulares.

Ámbito de aplicación:

- Loteos urbanos y rurales sin permisos formales.
- Asentamientos sujetos a leyes excepcionales (e.g., Ley Nº 16.282 y DL Nº 2.695).
- Campamentos priorizados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).
- Condiciones urbanísticas básicas:
- Acceso a servicios esenciales: agua potable, electricidad, alcantarillado.
- Obras mínimas de pavimentación según la OGUC.

3.2. Ley Nº 21.477 (2022)

Extensión del plazo: Procedimiento vigente hasta el 31 de diciembre de 2030.

Reglas permanentes: Prohíbe la formación de nuevos asentamientos irregulares mediante restricciones registrales.

3.3. Ley Nº 21.585 (2023)

- Refuerza el control en áreas rurales y zonas de riesgo.
- Aumenta las atribuciones de la SEREMI para autorizar excepciones urbanísticas justificadas.

4. Procedimientos Específicos

4.1. Requisitos para la Regularización

- Fecha de materialización:

El asentamiento debe haber sido constituido antes del 31 de diciembre de 2018.

Alternativamente, formar parte del catastro de campamentos del año 2019.

- Residentes permanentes:

Al menos el 70% de los lotes deben contar con ocupantes permanentes.

- Ubicación:

No se admite regularización en áreas no edificables, zonas de riesgo no mitigable, o áreas protegidas por su valor cultural o natural.

- Tasación de las viviendas:

Valor promedio inferior a 2.000 UF, salvo excepciones para campamentos priorizados.

4.2. Procedimiento Simplificado

- Solicitud inicial:

Presentación del formulario único diseñado por el MINVU, firmado por al menos el 30% de los residentes permanentes.

Incorporación de planos de loteo y proyectos de regularización.

- Revisión preliminar:

La Dirección de Obras Municipales (DOM) verifica el cumplimiento de requisitos técnicos y legales.

Tasación de viviendas por parte de la DOM o el SERVIU.

- Recepción Provisoria:

Habilita al asentamiento para acceder a programas de financiamiento estatal y avanzar en obras de urbanización pendientes.

- Recepción Definitiva:

Se otorga una vez completadas todas las condiciones urbanísticas requeridas.

4.3. Rol de la SEREMI MINVU

- Excepciones normativas:

Puede autorizar reducciones en las dimensiones de vías, calzadas y veredas.

Rebajar o eximir la obligación de cesiones de terreno para áreas verdes y equipamiento.

- Aprobación de nuevos planos:

Puede reemplazar planos previos aprobados por otros organismos, ajustándolos a la realidad actual del loteo.

5. Ejemplo Práctico de Aplicación

Un asentamiento irregular en la Región de Coquimbo con 150 lotes:

Situación inicial: Carecía de pavimentación y servicios de alcantarillado.

Acción: La DOM otorgó una recepción provisoria en 2022 tras revisar los planos del proyecto y validar el cumplimiento parcial de las condiciones.

Resultado: Con apoyo del SERVIU, se ejecutaron obras de pavimentación y conexión de servicios básicos en 2023. La recepción definitiva fue otorgada en 2024.

6. Recomendaciones para su Implementación

- Fortalecimiento técnico:

Capacitar al personal municipal y regional sobre los procedimientos actualizados.

- Gestión digital:

Implementar sistemas para la presentación de solicitudes y el seguimiento en línea.

- Priorización de sectores vulnerables:

Focalizar recursos en campamentos y asentamientos con mayores carencias.

- Coordinación interinstitucional:

Promover acuerdos entre la SEREMI, DOM y SERVIU para agilizar procesos.

- Monitoreo continuo:

Realizar auditorías periódicas para evaluar el avance en la regularización de loteos.

7. Conclusión

La Circular DDU 509 refuerza la normativa vigente, priorizando la regularización de asentamientos irregulares mediante procedimientos claros y simplificados. Su correcta aplicación permitirá mejorar las condiciones de vida en sectores vulnerables, al tiempo que fomenta un desarrollo urbano más equitativo y ordenado.

1.3 CIRCULAR DDU 510

1. Introducción y Propósito de la Guía Metodológica

Conforme al artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se emite la presente circular que instruye sobre la aplicación **del "Guía Metodológica para la Elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores del Nivel Comunal e Intercomunal"**.

La Guía Metodológica para la Elaboración de Estudios de Riesgo tiene como objetivo principal establecer un estándar técnico para la elaboración de estudios de riesgo en los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales, conforme al artículo 2.1.17 de la OGUC.

Enfoque Metodológico:

Introducir los conceptos de amenaza, vulnerabilidad y riesgo como elementos clave en la planificación territorial.

Establecer un marco normativo que permita fundamentar normas urbanísticas aplicables a áreas de riesgo, asegurando decisiones de planificación coherentes.

Coherencia entre Instrumentos:

Promover la gestión del riesgo de desastres (GRD) mediante recomendaciones para mitigación, prevención y emergencia, fomentando una planificación prospectiva y resiliente.

Organización del Contenido:

La guía está estructurada en cuatro capítulos:

Capítulo 1: Fundamentos, definiciones generales y objetivos.

Capítulo 2: Marco técnico metodológico para la elaboración de estudios de riesgo.

Capítulo 3: Procedimientos específicos de elaboración y aprobación de estudios.

Capítulo 4: Recomendaciones para la gestión del riesgo de desastres.

2. Marco Técnico Metodológico

El desarrollo de los instrumentos de planificación territorial incluye tres procesos principales:

Técnico Normativo: Define las normas urbanísticas y territoriales en áreas de riesgo.

Evaluación Ambiental Estratégica (EAE): Asegura la integración del riesgo en los aspectos ambientales.

Participación Ciudadana: Promueve la inclusión de la comunidad en el proceso de planificación.

Estos procedimientos están interconectados y se retroalimentan para garantizar decisiones respaldadas técnica y normativamente.

3. Implementación Gradual

Para evitar impactos negativos en iniciativas en curso, la guía será obligatoria en los siguientes casos:

- Estudios iniciados tras la publicación de la circular, dirigidos a nuevos IPT o revisiones completas de IPT existentes.
- Estudios relacionados con modificaciones específicas que afecten áreas de riesgo.

1.4 Circular DDU 511

1. Antecedentes

La Circular DDU 511, de fecha 29 de noviembre de 2024, informa sobre la publicación de la Ley N° 21.718, que tiene como objetivo agilizar los procedimientos administrativos relacionados con los permisos de construcción. Esta ley introduce cambios importantes en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458), además de ajustes en normativas complementarias como la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Ley N° 18.695), la Ley N° 20.703 y otras disposiciones sectoriales.

El objetivo principal es simplificar los trámites administrativos, reducir los tiempos de espera y clarificar las responsabilidades de los actores involucrados, como arquitectos, constructores, inspectores técnicos de obras (ITO) y revisores independientes.

2. Cambios Clave de la Ley N° 21.718

2.1. Modificaciones con entrada en vigencia inmediata (14 de enero de 2025)

Reformas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC):

Artículo 18: Se precisan las obligaciones del arquitecto y del profesional encargado del cálculo estructural, incorporando un nuevo inciso que responsabiliza específicamente al profesional que elabore estudios de mecánica de suelos, proyectos de socializado y entibación.

Se establece un plazo de prescripción de un año para acciones relacionadas con obras que no requieran permisos formales.

Artículo 67: Incluye normas específicas para divisiones afectas y fusiones de terrenos, destacando que los deslindes no podrán alterar bienes nacionales de uso público.

Este cambio refuerza la protección de espacios destinados al uso público, armonizando con los principios del desarrollo urbano sostenible.

Artículo 116: Se introduce el concepto de "técnicas habilitantes" para excepciones de permisos, que serán reglamentadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

- Habilita al MINVU para dictar lineamientos específicos sobre revisión de solicitudes y actas de observación.
- Las Direcciones de Obras Municipales (DOM) deberán utilizar formularios uniformes para asegurar mayor transparencia.

Artículos 116 Bis y 116 Bis A: Los revisores independientes deberán ceñirse a formatos estandarizados elaborados por la DDU, con sanciones por incumplimiento.

Se establece que su responsabilidad será solidaria, excluyendo expresamente la supervisión de mecánica de suelos.

Artículo 143: Organismos públicos podrán realizar inspección técnica con personal propio, sin necesidad de estar inscritos en el Registro Nacional de Inspectores Técnicos de Obra (ITO).

Este cambio busca agilizar proyectos públicos sin comprometer la fiscalización.

En la recepción definitiva de obras (Artículo 144): Se detallan plazos y procedimientos para emitir actas de observaciones, agilizando la resolución de problemas pendientes antes de otorgar el certificado definitivo.

2.2. Cambios con entrada en vigencia a mediano plazo (30 de mayo de 2025)

Publicidad y plazos en permisos de construcción (Artículos 116 Bis C y 118): Se crea un régimen diferenciado para proyectos de gran envergadura, definidos como aquellos con una carga de ocupación superior a 1.000 personas, reduciendo los plazos de aprobación a 60 días corridos.

Se introducen reglas de silencio administrativo negativo, mejorando la certeza jurídica sobre la resolución de solicitudes.

Exclusiones en recursos de ilegalidad (Artículo 151 de la Ley Orgánica de Municipalidades): Se excluye expresamente el recurso de ilegalidad municipal en materia de permisos de construcción, simplificando los mecanismos de reclamación.

2.3. Cambios sujetos a reglamentación en la OGUC

Declaraciones juradas (Artículos 119 Bis y 144 Bis): Estas deberán ser presentadas al inicio y término de las obras, asegurando que las construcciones se ajusten a los estándares normativos antes de su habilitación.

Paralización de obras (Artículo 146): Se amplía la facultad de las DOM para detener proyectos que contravengan la normativa o que no cuenten con los informes de mitigación de impacto vial requeridos.

3. Implicancias Operativas y Estratégicas

3.1. Fortalecimiento de la fiscalización

La ley refuerza la supervisión en las distintas etapas de un proyecto, desde la solicitud inicial hasta la recepción definitiva. El uso obligatorio de formatos tipo y fichas de revisión busca garantizar uniformidad en los procedimientos y evitar interpretaciones dispares entre las DOM.

3.2. Promoción de la sostenibilidad

Al incluir regulaciones específicas para proteger bienes nacionales de uso público y definir normas urbanísticas como el frente predial mínimo, la ley apunta a un desarrollo territorial más equilibrado y acorde con las necesidades del entorno.

3.3. Impacto en actores clave

- Revisores independientes: Asumen mayores responsabilidades con la introducción de sanciones por incumplimiento y la obligación de utilizar informes estandarizados.
- DOM y SEREMI: Se incrementan sus atribuciones y plazos, pero también se clarifican las competencias para evitar duplicidades y conflictos normativos.
- Promotores y constructores: La inclusión de reglas de silencio administrativo y plazos específicos reducirá la incertidumbre en la tramitación de proyectos.

4. Implementación de la Ley

- o Actualización de la OGUC: La implementación plena de varios artículos depende de modificaciones a esta ordenanza, que deberán ser emitidas en el plazo de un año.
- o Capacitación: Será necesario entrenar a los actores involucrados, especialmente en las DOM y revisores independientes, para asegurar el cumplimiento de las nuevas disposiciones.
- o Monitoreo: El MINVU deberá supervisar activamente la aplicación de los cambios, evaluando su impacto en la agilización de permisos y la sostenibilidad del desarrollo urbano.

2. CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 Modificación al DS 47/1992 (OGUC) - Publicación del 26 de Noviembre de 2024

Tema: Modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para permitir el acceso excepcional a equipamientos vecinales de clase social por medio de pasajes.

2.1.1. Contexto Normativo

Decreto Modificado: Decreto Supremo N° 47 de 1992, OGUC.

Publicación: Diario Oficial, 26 de noviembre de 2024.

Objetivo Principal: Flexibilizar las condiciones de acceso a ciertos equipamientos comunitarios a través de pasajes, preservando el ordenamiento urbano y la movilidad.

2.1.2. Cambios Principales

a) Definición de Equipamientos Vecinales:

Se incorpora la categoría de "Equipamiento Vecinal" en la OGUC, correspondiente a infraestructuras con una carga de ocupación máxima de 100 personas.

Este tipo de equipamiento podrá localizarse en predios que enfrenten:

- Vías locales.
- Vías de servicio.
- Vías colectoras, troncales o expresas.
- Excepcionalmente: Pasajes.

b) Ajustes en Escalas de Equipamiento:

El artículo 2.1.36 distingue ahora cinco escalas de equipamiento:

- Equipamiento menor.
- Equipamiento mediano.
- Equipamiento mayor.
- Equipamiento vecinal (nuevo): Hasta 100 personas.
- Equipamiento de gran escala.

c) Restricciones en Pasajes:

Se permite el acceso exclusivo a pasajes únicamente para:

- Viviendas unifamiliares que no excedan dos pisos más mansarda.
- Equipamientos vecinales de clase social, siempre que no se superen las 100 personas de carga de ocupación.

d) Reubicación de Equipamientos Vecinales:

Se modifica el artículo 2.1.13 para que las municipalidades puedan redefinir la localización de equipamientos vecinales, ajustando los usos de suelo en el Plan Regulador Comunal, según el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

e) Impacto en Movilidad Urbana:

Proyectos que impliquen equipamientos vecinales deben ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad (SEIM) para garantizar que no afecten negativamente las condiciones locales.

2.1.3. Artículos Modificados

Artículo 2.1.13 (Reubicación de Equipamientos Vecinales):

Se precisa que los cambios de localización de equipamientos deberán estar en concordancia con el Plan Regulador Comunal y exclusivamente para fines de equipamiento vecinal.

Artículo 2.1.36 (Escalas de Equipamiento):

- Inclusión de la categoría "Equipamiento Vecinal".
- Definición más clara de las cargas de ocupación para cada escala.

Artículo 2.3.3 (Acceso por Pasajes):

Equipamientos vecinales de clase social pueden localizarse en predios que enfrenten pasajes.

Restricción: Los pasajes no podrán dar acceso a viviendas de más de dos pisos más mansarda.

2.1.4. Consideraciones Técnicas

- Impactos Viales: Los equipamientos vecinales no deben superar el umbral de movilidad definido por la OGUC.
- Participación Ciudadana: La modificación fue sometida a consulta pública entre noviembre y diciembre de 2023.

2.1.5. Conclusión

Esta actualización representa un ajuste a la OGUC, permitiendo el acceso a equipamientos comunitarios en sectores residenciales, tratando de preservar el equilibrio entre desarrollo urbano y movilidad. Los actores involucrados en planificación y construcción deben considerar estos cambios para asegurar el cumplimiento normativo en futuros proyectos.