

**ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)  
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA  
REPORTE Nº 19 / ENERO – FEBRERO 2023**

Este reporte contiene información actualizada de los cambios normativos relacionados al ámbito urbanístico de nivel nacional (leyes, reglamentos, circulares) y local (principales instrumentos de planificación), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que digan relación con la actividad de la construcción, inmobiliaria y urbanística.

**CONTENIDOS**

Capítulo 1. Cambios en normativa, DDU, Fallos y Dictámenes de CGR

Capítulo 2. Modificaciones legales y reglamentarias

Anexo Nº1. Abreviaciones habituales

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

**1.1 DDU 474 29 de Diciembre de 2022**

Se emite esta Circular a propósito de la entrada en vigencia del Decreto Supremo Nº 13 (V. y U.) publicado el 28 de febrero de 2022, que modificó los artículos 1.1.2., 1.3.2., 1.4.1., 2.1.24., 5.1.2. y 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en materias relativas a

- a) Definiciones: "Alteración", "Obra menor", "Reconstrucción de una edificación" y "Reparación"; e incorporó a su vez las definiciones de "Edificación existente", "Cambio de destino" y "Modificación del destino o actividad".
- B) La relación entre el uso o destino de una obra de urbanización o edificación con su correspondiente autorización o permiso;
- c) exención de permisos para aquellas obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente;
- d) el cambio de destino y la modificación de destino o actividad;

e) el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales para el otorgamiento de patentes municipales que señala el artículo 58º de la LGUC. Se incorpora inciso que señala que el DOM deberá verificar que la actividad es concordante con los usos de suelo admitidos en el Instrumento de Planificación Territorial para ese terreno.

f) Se establece que constituye una infracción a las normas contenidas en la LGUC y en su Ordenanza General, tanto el cambio de destino de una vivienda a otro destino sin la respectiva autorización, así como efectuar la modificación del uso o destino de una edificación, sin el correspondiente permiso. (se incorpora en el nuevo inciso cuarto del artículo 1.4.1. de la OGUC, y se modificó el artículo 1.3.2., sustituyendo su numeral 6)

1.1.1 Correlación uso o destino que se le da a una obra de urbanización o edificación con su correspondiente permiso conforme al artículo 116º de la LGUC.

La incorporación de un nuevo inciso cuarto en el artículo 1.4.1., y la incorporación de un inciso final al artículo 2.1.24. de la OGUC, tienen por fin establecer que en la elaboración del informe previo favorable a que se refiere el artículo 58º de la LGUC, tendiente a la obtención de una patente municipal, el DOM deberá verificar que la actividad económica que se pretende desarrollar en el respectivo predio, es concordante con los usos de suelo admitidos en el IPT, debiendo resolverse en el plazo de 7 días.

1.1.2 Obras Exceptuadas de Permiso

En el artículo 5.1.2. de la OGUC, y conforme establece el inciso primero del citado artículo 116º sobre las obras exceptuadas de permiso, se sustituyó el numeral 1 ampliando la hipótesis de exención a las obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente, con la condición de que no implique o suponga la ampliación de superficie, la modificación de la carga de ocupación, el cambio de destino o la modificación del destino o actividad.

1.1.3 Ampliación del término "obra menor"

El nuevo artículo 1.1.2 de la OGUC la define como *"Obras al interior o en la fachada de una edificación existente que no alteran su estructura, y que implican el aumento o disminución de la carga de ocupación; el cambio de destino o la modificación del destino o actividad; y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m<sup>2</sup> de superficie ampliada."*

1.1.4 Cambio de Destino

Con la incorporación de un nuevo inciso cuarto al artículo 1.4. I. de la OGUC, se aclara que, como regla general, con el permiso de urbanización o edificación señalado en el artículo 116º de la LGUC, se aprueba a su vez el uso o destino que se le dará a las obras una vez recepcionadas, el cual debe ser concordante con el uso de suelo establecido en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. Por lo anterior, para modificar ese uso o destino posteriormente, se requerirá el permiso del Director de Obras Municipales.

Así, y en virtud del inciso segundo del artículo 145° de la LGUC, no podrá cambiarse el destino de vivienda aprobado en el respectivo permiso, sin mediar la autorización previa del Director de Obras Municipales;

Por lo anterior, cambiar el destino de vivienda a otro sin la respectiva autorización o modificar el uso o destino sin el correspondiente permiso, constituyen una infracción a las disposiciones de la citada Ley General y su Ordenanza, según señala el numeral 6 del artículo 1.3.2. de dicha Ordenanza.

#### 1.1.5 Exención de Permiso

El nuevo numeral 1 del artículo 5.1.2. de la OGUC, amplía la exención de permiso, originalmente aplicable sólo a las obras de carácter no estructural que se ejecutaban al interior de una vivienda, abarcando ahora a las obras al interior o en la fachada de edificaciones existentes, entendidas estas últimas conforme a la definición incorporada en el artículo 1.1.2. de OGUC; obras que pueden incluir o corresponder a la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, y siempre que no impliquen a su vez e indistintamente:

- i) ampliación de superficie,
- ii) modificación de la carga de ocupación, o
- iii) cambio de destino o la modificación del destino o actividad.

Si las referidas obras no requieren permiso y se ejecutan en edificaciones existentes que no están destinadas a vivienda, al finalizar dichas obras, el propietario, deberá presentar un expediente a la DOM adjuntando los antecedentes que acrediten el cumplimiento las normas legales, reglamentarias o técnicas aplicables.

Sobre la necesidad de tramitar la modificación de destino con la solicitud de permiso de reconstrucción, reparación, alteración o bien, ampliación, en circunstancias que no habría obras, la DDU señala que siempre para pasar de un uso o destino a otro, máxime si hay una nueva carga de ocupación, habrá por tanto obras que ejecutar vinculadas a las normas de seguridad, seguridad contra incendios, accesibilidad universal y aquellas relativas a las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, telecomunicaciones, entre otros casos posibles.

## 1.2 DDU 475 3 de enero de 2023

En esta DDU se corrige el texto de la DDU 413, en cuanto a precisar su alcance en virtud de lo establecido por la CGR en el Dictamen E240671 de fecha 29 de julio de 2022.

En ese Dictamen se determinó que los incentivos establecidos en los IPT antes de la dictación de la Ley 20.958 (Ley Aportes del 15 de nov de 2016) se encuentran circunscritos al cumplimiento de los artículos 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De manera que la validez de los mismos, debe ser determinada sobre la base del cumplimiento de la nueva regulación en lo que corresponda. Al respecto, es importante considerar lo dispuesto en el artículo 183 de la LGUC:

*“Artículo 183: Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.*

*El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173.*

*La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley”.*

La Ley interpretativa (21.078) Ley de Transparencia del Mercado del Suelo (Publicada en el D.O. el 15 febrero 2018) interpretó que eran válidos los incentivos anteriores a la Ley 20.058 y que no se aplicará en estos casos la limitación contenida en inciso 3° del artículo 184 de la LGUC, es decir, pueden aplicarse junto a beneficios de conjunto armónico y fusión predial.

De esta forma, en un mismo proyecto o anteproyecto puedan utilizarse aquellos incentivos validados por la Ley N° 21.078 con aquellos establecidos en la LGUC en los artículos 63, 107, 108 y 109. La DDU se refiere a la aplicación de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, en cuanto a la forma y procedencia de aplicar la herramienta de la "Habilitación Normativa de Terrenos".

Por ello, la situación se puede sintetizar en el siguiente cuadro:

<p><b>DDU 475 3 de enero de 2023</b></p>	<p><b>Incentivos anteriores al 15 nov 2016 (Ley Aportes):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deben desarrollar o mejorar espacios públicos o al mejorar los ya existentes, o cumplir otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.</li> <li>• Pueden aplicarse junto a fusión de predios y conjunto armónico.</li> </ul>	<p><b>Incentivos posteriores al 15 nov 2016 (Ley Aportes):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deben desarrollar o mejorar espacios públicos o al mejorar los ya existentes, o cumplir otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.</li> <li>• NO Pueden aplicarse junto a fusión de predios y conjunto armónico.</li> </ul>
--	---	---

Cuadro N° 1

### **1.3 ORDINARIO N° 598, DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2022 DE LA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA.**

La División de Desarrollo Urbano emitió el Ord. 598, con el objeto de despejar las dudas generadas por la I. Municipalidad de Estación Central acerca de la validez de los permisos de edificación otorgados y en específico para responder sobre:

a) Cuáles son las facultades de la DOM para revisar la legalidad de los permisos de edificación o sus modificaciones

(i) con posterioridad al transcurso del plazo de invalidación de los actos administrativos (2 años)

(ii) una vez que la obra se encuentra totalmente construida, conforme con el artículo 144 de la LGUC.

b) Si al solicitarse la recepción definitiva de una obra totalmente terminada y ajustada a un permiso plenamente válido, el DOM puede analizar la legalidad de dicho permiso y/u otras circunstancias, o si sólo cabe dar aplicación al permiso de edificación otorgado válidamente.

La DDU se pronuncia considerando lo precisado por la Contraloría General de la República.

Frente a una solicitud de recepción definitiva de obras al DOM, conforme a lo previsto en los citados artículos 119 y 144 de la LGUC, "le compete constatar que la obra se haya ejecutado con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados, y revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra conforme al permiso otorgado".

(Dictámenes N° 29.613 de 2018, N° 75.392 de 2013, y N° 14.632 de 2008).

En consecuencia, la recepción definitiva constituye una actuación cuyo objeto es fiscalizar que lo edificado se ajuste al permiso otorgado y que supone, necesariamente, que exista la debida concordancia entre el permiso y la construcción ejecutada, sin que el DOM se encuentre habilitado para formular nuevas observaciones o requerimientos distintos a los contemplados en la autorización que habilitó la construcción de las obras.

### **1.4 DICTAMEN N°268358N22. FECHA 24 ENERO 2023**

**FALTA DE RESOLUCIÓN DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL NO PUEDE SER INVOCADA POR UNA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPAL COMO CAUSAL DE CADUCIDAD DE UN PERMISO DE EDIFICACIÓN, REITERA LA CONTRALORÍA.**

La Municipalidad de Quinta Normal solicitó a la Contraloría General de la República reconsiderar su dictamen N°268358N22, en el que se pronunció acerca de la Resolución N°3, de 2022, de la DOM de su comuna, y también del Decreto alcaldicio N°342, del 2022, emanado de su alcaldesa Karina Delfino (PS), los cuales declararon la caducidad del permiso de edificación N°53, de 2016, por no contar con una RCA.

La Contraloría resolvió:

Los supuestos que configuran la caducidad se encuentran expresamente regulados en el artículo 1.4.17. de la OGUC.

Este artículo dice relación con la falta de ejecución material de determinadas obras: la realización de los trazados, y el comienzo de las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

En torno a la falta de RCA como causal de caducidad, dictaminó que “(...) la circunstancia de que las obras requeridas –trazados e inicio de excavaciones-, hayan contado o no con resolución de calificación ambiental (RCA) no es una cuestión que para dichos efectos corresponda ponderar a la DOM#

Lo anterior es sin perjuicio de que, si lo estima procedente, ponga los antecedentes en conocimiento de la Superintendencia del Medio Ambiente para los fines que refiere”.

### **1.5 DICTAMEN E296955N23. FECHA 11 DE ENERO DE 2023**

#### **NORMA DE ALTURA EN EDIFICACIÓN CONTINUA ES LA CONSIDERADA EN EL IPT EN LA ZONA RESPECTIVA Y NO SE REQUIERE UNA NORMA PARTICULAR PARA CONTINUIDAD.**

En este reciente Dictámen de enero de 2023, la Contraloría vuelve a referirse a la Circular N° 203 (DDU 313), a través de la cual la División de Desarrollo Urbano interpretó los artículos 1.1.2. y 2.6.1. de la OGUC, instruyendo sobre la aplicación de la edificación continua cuando un IPT no fija altura máxima, correspondiendo a zonas no normadas, ya sea por inexistencia de un IPT, o porque el respectivo instrumento no establece la norma urbanística de altura máxima.

En la mencionada DDU se indica que en aquellos casos en que no se contempla altura máxima aplicable, la norma urbanística sistema de agrupamiento de edificación continua estaría incompleta por cuanto la altura constituye una de las condiciones que debe cumplir ese tipo de edificación, conforme a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, y por consiguiente, no sería posible aplicar en esa zona ese tipo de edificación.

Así, de las disposiciones transcritas se desprende que para la aplicación del sistema de agrupamiento edificación continua es menester que el atingente plan regulador haya fijado la norma urbanística altura máxima para la zona respectiva.

Del tenor literal del artículo 1.1.2. de la OGUC, así como de lo señalado en la DDU N° 313 y la jurisprudencia de esta Entidad de Control, en concordancia con lo informado por la SEREMI, se aprecia que **la exigencia de altura contenida en la definición de edificación continua se entiende cumplida cuando el pertinente instrumento de planificación territorial fija la norma urbanística altura máxima de edificación para la zona de que se trate, no resultando necesaria la determinación de una altura específica para ese sistema de agrupamiento.** (destacado es nuestro)

En consecuencia, considerando que el PRC establece la altura máxima de edificación para la zona E-AM1 (Corresponde al Plan Regulador de La Florida, que contempla 14 metros de altura máxima para esa zona), respecto del uso de suelo equipamiento, escala básica, se cumple el requisito de altura dispuesto para la edificación continua, razón por la cual sería aplicable este sistema de agrupamiento al proyecto cuya aprobación se solicita

#### **1.6 CORTE SUPREMA FALLA PROYECTO FUNDAMENTA, 1 DE MARZO DE 2023.**

Con fecha 1 de marzo 2023, la Corte Suprema decidió acoger el recurso de casación en la forma interpuesto por el Titular del Proyecto “Egaña Comunidad Sustentable” y rechazar el recurso de casación en el fondo presentado por los reclamantes en contra del Proyecto, dejando, por consiguiente, su autorización ambiental (RCA) firme y sin posibilidad de ser impugnada nuevamente en ninguna otra sede.

Todos los recursos habían sido deducidos en contra de la sentencia de 25 de noviembre de 2021 dictada por el 2° Tribunal Ambiental de Santiago que había anulado parcialmente la RCA del Proyecto, ordenando a la Autoridad ambiental (SEA) a la reevaluación de impactos asociados al componente luminosidad y efecto sombra.

Los reclamantes contra el Proyecto (Vecinos y Municipalidad) buscaban en su recurso de casación en el fondo que:

- 1.- Se dejara sin efecto la sentencia del 2° Tribunal Ambiental y
- 2.- En la Sentencia de Reemplazo, se anulara completamente la RCA y la posibilidad de ejecución del mismo. Ello por haber introducido modificaciones sustanciales al proyecto, que generaban impacto a los vecinos, y que ameritaban abrir un nuevo proceso de Participación Ambiental Ciudadana (PAC).

El Titular con su recurso de casación buscaba que:

- 1.- Se dejara sin efecto la sentencia del 2° Tribunal Ambiental
- 2.- En la Sentencia de Reemplazo se mantuviera firme la autorización ambiental, pudiendo ejecutar el Proyecto, (cuestión finalmente decidida por la Corte Suprema).

Los principales cambios, en virtud de los cuales los vecinos solicitaban ampliación de la PAC son los siguientes:

- Nuevas Medidas del EISTU
- Variación del número de departamentos del proyecto indicados en la DIA, y modificación del área de influencia;
- Impactos en las emisiones y niveles de ruido
- Reemplazo de la metodología para levantar información de la caracterización del medio humano;
- Reemplazo de la medida de ciclovía en calle Dublé Almeyda, que no pudo ser observado por la ciudadanía;
- Incorporación en la Adenda del compromiso voluntario “Calle Viva” para la calle Juan Sabaj.
- Nueva metodología para el análisis de los tiempos de desplazamiento y modelación vial.

En la siguiente línea de tiempo, se puede observar a que etapa y resolución reclamada corresponde el fallo de la Corte Suprema:

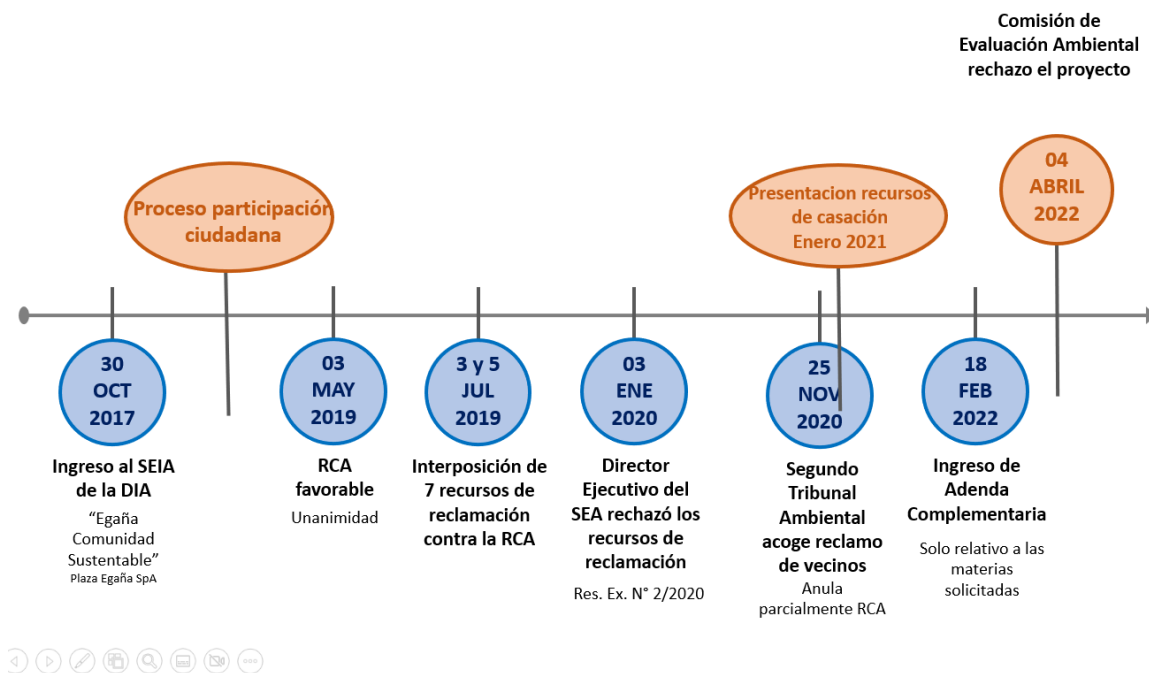


Figura 1

Los argumentos principales de la Corte Suprema fueron:

1. Para rechazar los recursos de los reclamantes contra el Proyecto:

- La Corte señaló que los reclamantes no entregaron antecedentes fácticos que le entregaran consistencia y que explicaran cómo en específico se configurarían los vicios que ellos alegaron sobre la modificación sustancial del Proyecto durante la evaluación ambiental



sin que se haya abierto una nueva etapa de participación ciudadana (PAC), algo que ya había sido descartado por el Tribunal Ambiental;

b) Asimismo, desechó el segundo argumento de los reclamantes relacionado con que la evaluación ambiental no habría considerado el escenario más desfavorable respecto al factor de densidad poblacional en la evaluación del componente medio humano. La Corte estimó que el factor oficial del INE empleado por el Proyecto y validado por el SEA fue efectivamente el adecuado y el más desfavorable, como la normativa lo exige.

2. Para acoger el recurso del titular:

a) La Corte señala que estos razonamientos contradictorios del Tribunal Ambiental se anularon entre sí, no permitiendo entender la lógica de los mismos, ya que primero la sentencia ratificó la inadmisibilidad de las reclamaciones interpuestas por los opositores al Proyecto, pero luego, de todos modos, procedió a conocer los argumentos de las mismas, impidiéndole a la Corte comprender las razones por las cuales se anuló originalmente la RCA. Esto, de acuerdo a la normativa procesal es motivo suficiente para que la Corte anule una sentencia mediante un recurso de casación.

De esta manera, acoge el recurso de casación en la forma del Titular del Proyecto y, por consiguiente, anula la sentencia del Tribunal Ambiental.

Luego de dejar sin efecto la sentencia del Tribunal Ambiental, la Corte dictó sentencia de reemplazo, la cual ratificó que las reclamaciones interpuestas inicialmente contra la RCA habían sido inadmisibles, por lo que resolvió rechazar dichas reclamaciones judiciales, manteniendo firme la RCA del Proyecto “Egaña Comunidad Sustentable”.

Con este pronunciamiento, se han agotado ya todas las instancias judiciales posibles para cuestionar la legalidad de la RCA del Proyecto, otorgando certeza jurídica real respecto a la materialización y concreción del mismo.

## **CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS**

### **2.1 PROPUESTA DE INDICACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE OFICINA DE ARQUITECTOS DE CHILE AL PROYECTO DE LEY MISCELÁNEA PARA SOLICITAR AUDIENCIA PÚBLICA.**

#### **2.1.1 ANTECEDENTES**

Con fecha 9 de diciembre de 2022, se ingresó proyecto de ley que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional (PEH) y facilitar la ejecución de obras urbanas, proyecto que a la fecha se encuentra con urgencia suma.

El mensaje de este proyecto de Ley Miscelánea señala, como es sabido, que la aplicación de algunas normas generales atinentes a los proyectos habitacionales que conforman el Plan de Emergencia Habitacional generan dificultades para su implementación.

La propuesta de modificación de norma puede mejorar en algún grado los tiempos de tramitación de los proyectos que sean parte del Plan de Emergencia Habitacional, en su afán de atender los segmentos más vulnerables de nuestra sociedad. Sin embargo, no se hace referencia a otros proyectos de vivienda que apuntan a segmentos medios y medios bajos. Estos proyectos también comparten las dificultades de tramitación que motivan la propuesta de ley en trámite, por lo que se solicita considerarlos en los alcances y definiciones propuestos.

Como Asociación de Oficinas de Arquitectos estamos seguros de que, para lograr reducir significativamente el déficit habitacional, es importante evitar que este aumente y por lo tanto, el brindar apoyo al desarrollo de nuevos proyectos de vivienda dirigidos a los segmentos de ingresos medios reviste importancia capital. Estos bienes habitacionales son parte integral del desafío habitacional de Chile.

**2.1.2. PROYECTO DE MODIFICACIÓN A LA LEY N° 21.450 SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL:**

**1. NORMA PROPUESTA POR EL EJECUTIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 21.450**

A) NUEVO ARTÍCULO 24 PROPUESTO,

TEXTO PROPUESTO POR EL EJECUTIVO	TEXTO PROPUESTO POR LA AOA
<p>“El sistema electrónico a que se refiere el inciso sexto del artículo 170 del decreto con fuerza de ley N° 458, del año 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá recibir todos los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión o densificación. El Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante decreto supremo, establecerán un procedimiento para habilitar la recepción de proyectos cuando el referido</p>	

<p>sistema no se encuentre operativo para el tipo de proyecto específico.”</p> <p>“El sistema electrónico a que se refiere el inciso sexto del artículo 170 del decreto con fuerza de ley N° 458, del año 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá recibir todos los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión o densificación. El Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante decreto supremo establecerán, en un plazo de 60 días contados desde la publicación en el Diario Oficial de esta ley, un procedimiento para habilitar la recepción de proyectos cuando el referido sistema no se encuentre operativo total o parcialmente para el tipo de proyecto específico.</p> <p>Hasta la dictación del procedimiento, si el sistema no se encuentra a total o parcialmente operativo, las solicitudes y antecedentes podrán presentarse en soporte papel con los requisitos y en la forma que establece el artículo 19 bis de la Ley N° 19.880.”.</p> <p><i>“A su vez, las mitigaciones de impacto vial que corresponda desarrollar a un determinado proyecto, conforme al citado artículo, no podrán considerar ensanches o expropiaciones de circulaciones en terrenos que no sean parte del proyecto.” (ESTE INCISO SE AGREGA)</i></p>	<p><i>“A su vez, las mitigaciones de impacto vial que corresponda desarrollar a un determinado proyecto, conforme al citado artículo, no podrán considerar ensanches o expropiaciones de circulaciones en terrenos que no sean parte del proyecto, lo que se aplicará a todo proyecto sea o no parte del Plan de Emergencia Habitacional.”</i></p>
--	--

En derecho público, solo se puede hacer aquello que está expresamente permitido y por ello, una medida de mitigación no puede requerir aquello imposible de cumplir o que no dependa del o los propietarios del proyecto. Por lo tanto la medida de mitigación, NO puede considerar ensanches de circulaciones en terrenos que no sean parte del proyecto.

Dicho lo anterior, la actual propuesta de revisión normativa sólo alcanza a los proyectos de construcción asociados al PEH. Se solicita por razones que esta disposición alcance a TODOS los proyectos de construcción de vivienda, independientemente de su objetivo o alcance social. La actual forma de aplicación de estas disposiciones demanda largos procesos de consulta a las Seremías de Transporte regionales, lo que atrasa y dificulta la ejecución de los proyectos.

Se reitera que la ley N° 20.958 que establece un sistema de aporte al espacio público, regula la figura de la expropiación solo en cuanto se refiere al Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) por lo que no puede ser materia de tratamiento en el marco de los IMIV.

## **2.2 OTRAS MODIFICACIONES NORMATIVAS PROPUESTAS POR LA AOA, NO INCLUIDAS EN EL PROYECTO DE LEY**

A) AGRÉGUESE EL SIGUIENTE INCISO CUARTO AL ARTÍCULO 171 DE LA LGUC:

“En su evaluación de los informes la Secretaría Regional de Transportes y Telecomunicaciones no podrá formular observaciones o efectuar exigencias de medidas de mitigación que no correspondan a la metodología referida en el inciso segundo.

*“A su vez, las mitigaciones de impacto vial que corresponda desarrollar a un determinado proyecto, conforme al citado artículo, no podrán considerar ensanches o expropiaciones de circulaciones en terrenos que no sean parte del proyecto.”*

B) MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 172, REEMPLAZANDO EL INCISO SEXTO :

Reemplazase el inciso sexto por el siguiente:

*“Al solicitar un permiso de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes, deberá acompañarse el comprobante de ingreso del informe de mitigación o el certificado emitido por el sistema que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe.*

*Cuando éste deba elaborarse, la resolución que lo apruebe será requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso o autorización y tendrá una vigencia de tres años desde la fecha de su notificación, debiendo ser revisada si el proyecto experimenta modificaciones, para verificar la suficiencia de las medidas. Una vez obtenido el permiso respectivo, la resolución extenderá su vigencia hasta completar, como máximo, un total de diez años para efectos de solicitar la recepción definitiva de las obras. Si vencido ese plazo no se pide la recepción, o si habiendo sido solicitada ésta es rechazada, el titular del proyecto*

*deberá presentar un nuevo informe de mitigación y cumplir las medidas que se dispongan al aprobarlo para obtener la recepción definitiva. Lo anterior, no afectará las etapas con mitigaciones parciales ya ejecutadas y recepcionadas, cuando la resolución aprobatoria del informe las hubiere considerado.”*

C) AGRÉGUENSE LOS SIGUIENTES INCISOS SEGUNDO Y TERCERO AL NUEVO ARTÍCULO 25, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE FORMA:

TEXTO PROPUESTO POR EL EJECUTIVO	TEXTO PROPUESTO POR LA AOA
<p><i>“Artículo 25.- El Director o Directora de Obras Municipales podrá otorgar los permisos de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes con el solo mérito del comprobante de admisibilidad de ingreso del informe de mitigación al sistema electrónico. En este evento, la resolución que apruebe el informe de mitigación será exigida para la recepción final o parcial de la obra, debiendo verificarse que las medidas de mitigación están ejecutadas o garantizadas, según corresponda.”</i></p>	<p><i>“Artículo 25.- El Director o Directora de Obras Municipales podrá otorgar los permisos de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes con el solo mérito del comprobante de admisibilidad de ingreso del informe de mitigación al sistema electrónico. En este evento, la resolución que apruebe el informe de mitigación será exigida para la recepción final o parcial de la obra, debiendo verificarse que las medidas de mitigación están ejecutadas o garantizadas, según corresponda. Lo anterior se aplicará a todo proyecto sea o no parte del Plan de Emergencia Habitacional.</i></p> <p><i>Considerando que, con fecha 12 de noviembre del año 2020, fue publicada en el Diario Oficial la ley N° 21.284 que modificó la ley N° 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público, modificando asimismo, la Ordenanza General de Urbanísimo y Construcciones y que en lo que respecta a la entrada en vigencia de las mitigaciones directas en el sistema de movilidad local, cuyo inicio se estableció el 18 de noviembre de 2021, según lo dispuesto en el inciso primero del artículo primero transitorio, de la Ley N° 20.958, en razón de que el reglamento a que alude, el Decreto 30 del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones, de 12 de abril de 2017, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de mayo de 2019, las Secretarías Regionales Ministeriales de Transporte deberán revisar los Informes Viales Básicos con posterioridad a esta fecha, para aquellos proyectos, que conforme a la norma</i></p>

	<p>vigente al tiempo de su ingreso debían presentar este tipo de Informe, para la recepción definitiva de las obras.</p> <p>Asimismo, a partir de la entrada en vigencia del Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad, según lo ya expresado, los Informes Viales Básicos que hayan sido requeridos como condición para la recepción de las obras en permisos de edificación y que no fueron sancionados por la Secretarías Regionales Ministeriales de Transporte antes de la fecha de inicio de la vigencia del Sistema de Evaluación de Impacto, deberán ser reemplazados por un Informe de Mitigación de Impacto Vial Básico, de acuerdo con lo establecido en el Decreto N° 30, de fecha 12 de abril de 2017, del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.”.</p>
--	---

**2.3 MODIFICACIÓN A LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA:**

**1. NORMA PROPUESTA POR EL EJECUTIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442:**

**A) MODIFÍCASE EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 15 EN EL SIGUIENTE SENTIDO:**

La eliminación de la figura de la segunda citación en asambleas ordinarias ha impedido que las Copropiedades puedan funcionar, por lo que se propone reponer este imprescindible mecanismo, agregando una parte final al inciso segundo del artículo 14 de la Ley N° 21.442

TEXTO ACTUAL DEL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 14 DE LA LEY N° 21.442	NUEVO TEXTO PROPUESTO POR LA AOA
<p><i>“Las materias indicadas en el cuadro precedente también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una</i></p>	<p>Modifícase el inciso segundo del artículo 14 en el siguiente sentido:</p> <p><i>“Las materias indicadas en el cuadro precedente también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio</i></p>

<p><i>sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución.</i></p> <p><i>Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al comité de administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.”</i></p>	<p><i>y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución.</i></p> <p><i>Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al comité de administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.</i></p> <p><i>Para el caso de materias que deban tratarse en asambleas ordinarias, el comité de administración podrá optar entre realizar la consulta escrita o llamar a una segunda citación, la que se constituirá con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, la mitad más uno de los derechos en el condominio.”</i></p>
--	--

**B ) MODIFÍCASE EL ARTÍCULO 60 EN EL SIGUIENTE SENTIDO:**

b) Suprímase en el inciso segundo la frase “Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a vivienda.”.

Sobre esta norma, cabe señalar que, las comunas tienen distintas realidades, por lo que resulta del todo inconveniente que una ley cuyo objeto es regular un tipo de propiedad, cuya aplicación es igual para todas las comunas y regiones, incorpore aspectos urbanísticos que deben ser regulados por los respectivos instrumentos de planificación territorial en función de las características de cada comuna.

Por ello, no es aconsejable normar en forma general esta disposición, la que se opone a la aplicación de normas locales que atiendan en esta materia, a la diversidad de condiciones urbanas de nuestras ciudades, tales como corredores de transporte, estándares del equipamiento urbano disponible, cercanía a ejes estructurantes de movilidad, y/o acceso a servicios de transporte público.

Por su parte la integración social propuesta en la PEH, sostiene la promoción de localización de estos proyectos habitacionales en zonas urbanas consolidadas o cercanas a corredores de transporte, sistemas de movilidad, áreas urbanas con servicios y equipamiento, etc. La disposición de obligatoriedad de un estacionamiento por vivienda, no se alinea, en consecuencia, con las orientaciones de política urbana vigentes, las que apuntan a la densificación equilibrada en base a aumento del uso de medios de transporte distintos al automóvil.

Por lo señalado se propone considerar modificar el artículo 60, cambiando su inciso primero, eliminando el inciso segundo y, asimismo, eliminar el artículo 8 transitorio.

TEXTO PROPUESTO POR EL EJECUTIVO CON LA ELIMINACIÓN DE PARTE DEL INCISO SEGUNDO	TEXTO PROPUESTO POR LA AOA
<p>Modifícase el artículo 60 en el siguiente sentido:</p> <p><i>“Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.</i></p> <p><i>El referido reglamento también podrá establecer supuestos en los que excepcionalmente se permita al director de obras municipales la aprobación fundada de condominios de viviendas sociales con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada en el inciso precedente, en atención al tamaño acotado del condominio, al emplazamiento del mismo o a otros factores</i></p>	<p><i>Modifícase el artículo 60 en el siguiente sentido:</i></p> <p><i>“Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo.</i></p>



*técnicos o urbanísticos que justifiquen una rebaja de dicha exigencia.*

*Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.*

*En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad, sin perjuicio de la posibilidad que los propietarios de tales viviendas posteriormente transfieran su estacionamiento a otro copropietario del condominio o renuncien al uso y goce exclusivo constituido en su favor; en este último caso, la asamblea de copropietarios podrá asignar a otro copropietario el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento.*

*Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422.*

*En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, concesión que finalizará*

*Los estacionamientos de bicicletas, podrán ocupar el espacio destinado a estacionamientos para automóviles o utilizar un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el plan regulador respectivo.*

*Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.*

*En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad, sin perjuicio de la posibilidad que los propietarios de tales viviendas posteriormente transfieran su estacionamiento a otro copropietario del condominio o renuncien al uso y goce exclusivo constituido en su favor; en este último caso, la asamblea de copropietarios podrá asignar a otro copropietario el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento.*

*Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422.*

*En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad no sean*

<p><i>por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior.</i></p> <p><i>Los estacionamientos de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.”.</i></p>	<p><i>requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, concesión que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior.</i></p> <p><i>Los estacionamientos de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.</i></p> <p><i>En los casos que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite ubicar estacionamientos en otros predios el plano del condominio a que se refiere el artículo 49 deberá señalar tal circunstancia.”.</i></p>
--	--

#### 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