

# MONITOREO DE NORMATIVA URBANA

---

**ENERO-FEBRERO 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 DDU 491 CIRCULAR ORD. Nº 544

Se emite esta circular con el objeto de instruir sobre la aplicación del inciso final del artículo 2.1.28. de la OGUC.

Se requiere determinar si los proyectos de infraestructura, que no contemplan procesos de transformación, pueden calificarse conforme al artículo 4.14.2. de la OGUC, lo cual permitiría a la DOM verificar si se cumple con la exigencia de la norma de asimilación contenida en el inciso final del artículo 2.1.28. del mismo cuerpo reglamentario.

En primer lugar, se debe señalar que el artículo 2.1.28. de la OGUC dispone en su inciso final que *"En aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, estará admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de esta Ordenanza, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio"*.

Del tenor de dicha norma se desprende que, para opere la asimilación de infraestructura a actividad productiva, se debe verificar por la DOM lo siguiente:

**-Que el instrumento de planificación territorial permita el uso de suelo actividad productiva.**

**-Que las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de la OGUC en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad productiva permitida.**

**.Que el instrumento de planificación territorial no haya prohibido la aplicación de este inciso dentro de su territorio.**

En relación al segundo requisito surge la pregunta respecto a si es posible calificar, de acuerdo al artículo 4.14.2. de la OGUC, cualquier proyecto de infraestructura que se quiera acoger a la norma de asimilación del inciso final del artículo 2.1.28. de la OGUC, con independencia de si contempla procesos de transformación.

Para abordar dicho tema, se debe señalar que el artículo 4.14.2. de la OGUC dispone que los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial (SEREMI) de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad, para cuyo efecto se calificarán como peligrosos, insalubres o contaminante, molesto o inofensivo.

Luego, el inciso quinto del artículo 2.1.29. de la OGUC señala que *"Las instalaciones o edificaciones de este tipo de uso que contemplen un proceso de transformación deberán ser calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4.14.2. de esta Ordenanza"*.

Por lo tanto, de acuerdo a la DDU, podrán calificarse, de acuerdo con el artículo 4.14.2. de la OGUC, los proyectos de infraestructura que no contemplen procesos de transformación, cuando la finalidad perseguida sea acogerse a la norma de asimilación establecida en el inciso final del artículo 2.1.28. de la OGUC.

El fallo, que fue adoptado por cuatro votos a uno, revierte de esta forma la decisión de la Corte de Apelaciones de junio de 2022 que había rechazado el recurso de ilegalidad de la inmobiliaria.

## **1.2 DDU 492 CIRCULAR ORD. N° 078**

Con fecha 15 de septiembre del año 2009 entró en vigor para Chile el Convenio N° 169 sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes de la Organización Internacional del Trabajo (Convenio 169 OIT), el que fue promulgado mediante D.S. N° 236 de fecha 2 de octubre del año 2008. El referido tratado internacional consagra el deber general de los gobiernos de consultar a los pueblos indígenas interesados cada vez que se prevean medidas legislativas o administrativas susceptibles de afectarles directamente.

En virtud de lo anterior, se emite esta circular con el objeto de precisar el contenido del análisis y los antecedentes que se deben presentar a la Subsecretaría de Servicios Sociales del Ministerio de Desarrollo Social para solicitar el "informe de procedencia de Consulta Indígena", conforme al artículo 13 del D.S. N° 66 de 2013, en el contexto de la elaboración o modificación de un Instrumento de Planificación Territorial (IPT).

Asimismo, se instruirá acerca de la oportunidad más adecuada para efectuar tal solicitud y, realizar la Consulta indígena, cuando corresponda.

El proceso de consulta se debe realizar de oficio cada vez que el órgano responsable prevea la adopción de una medida susceptible de afectar directamente a los pueblos indígenas. Para efectos de lo anterior, podrá solicitar un informe de procedencia a la Subsecretaría de Servicios Sociales del Ministerio de Desarrollo Social, la que tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para pronunciarse.

En razón de lo anterior, y considerando que los IPT constituyen una tipología de medida administrativa susceptible de afectar directamente a los pueblos indígenas, a través de esta circular se realiza una síntesis de los principales aspectos abordados por el oficio N° 2 de 2023 de la Subsecretaría de Servicios Sociales del MDSF, homologando los principales antecedentes requeridos para realizar la solicitud de informe de procedencia de Consulta Indígena, con aquellos propios del proceso de planificación urbana.

Adicionalmente se realizan algunas recomendaciones para una adecuada presentación, y se precisa la oportunidad, dentro del proceso de planificación, en que será conveniente solicitar el informe de procedencia, en caso de ser necesario, y en consecuencia, la oportunidad de llevar a cabo la Consulta Indígena, en aquellos procesos en que sea requerido.

Asimismo, es importante precisar que, considerando el objeto de la presente circular, la DDU tiene proyectado durante el presente año 2024 trabajar en una circular complementaria que a su vez pueda abordar directrices metodológicas para los procesos de participación ciudadana dentro de los procedimientos de elaboración o modificación de un IPT, oportunidad en la cual se incluirán estándares mínimos de participación ciudadana y de participación en el marco del Convenio 169 de la OIT.

### **1.3 CIRCULAR DDU N° 496 ORD. N° 140**

En atención a lo señalado por la Contraloría General de la República (CGR) mediante el dictamen N° E417334 de fecha 17.11.2023, en virtud de una presentación de la Asociación de Oficinas de Arquitectos (AOA) se emite esta Circular con el propósito de rectificar las instrucciones impartidas mediante la Circular Ord. N° 474 de fecha 12.07.2007, DDU-ESPECÍFICA N° 35/2007.

Cabe señalar que, para el caso de proyectos emplazados en terrenos con áreas afectas a utilidad pública, la circular en comento instruyó que para que dichos proyectos pudieran acogerse a la calidad de conjunto armónico, la superficie del terreno debía calcularse descontando previamente del terreno las áreas afectas a utilidad pública. Sobre la materia, mediante el dictamen E417334 ya citado, esa Sede de Control concluyó,

***" ... que del tenor literal de la normativa citada no se aprecia que, tratándose de proyectos acogidos a conjunto armónico, para computar la superficie predial mínima exigida, deba previamente descontarse el área afecta a declaratoria de utilidad pública como lo prevé en su N° 5 la circular en comento. "***

De este modo, atendido el criterio sostenido por el Órgano Contralor en el dictamen N° E417334, de 2023, es menester señalar que para el caso de proyectos que deseen acogerse a la calidad de conjunto armónico en los términos previstos en el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General, ya sea por condición de dimensión o por condición de uso, según sea el caso, y específicamente respecto de las exigencias de la superficie en el caso de terrenos gravados por áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, la correcta forma de considerar la superficie del predio es sin descontar las respectivas áreas afectas a utilidad pública. (Énfasis agregado)

En mérito de lo expresado, se deja sin efecto la Circular Ord. N° 474 de fecha 12.07.2007 DDU-ESPECÍFICA N° 35/2007.

### **1.3 CORTE SUPREMA ACOJE RECURSO DE RECLAMACIÓN EN CONTRA DE DECRETO DE DEMOLICIÓN DE EDIFICIO EN BELLAVISTA, COMUNA DE RECOLETA**

La Corte Suprema anuló el decreto firmado en 2019 por el alcalde de Recoleta Daniel Jadue, que ordenaba la demolición de un edificio de 19 pisos, correspondiente a una torre del Conjunto Armónico Bellavista (CAB).

El fallo indica que *“Se acoge la reclamación deducida por Desarrollo Inmobiliario Bellavista S.A., sólo en cuanto se deja sin efecto el Decreto Exento N° 365/19, suscrito por el alcalde de Recoleta el 1 de febrero de 2019, que ordenó la demolición de las construcciones emplazadas en calle Dardignac N° 44”, señala el fallo de la Corte Suprema, agregando que la decisión de la demolición “aparece como desprovista de fundamento o motivación”.*

Además, la Corte Suprema reafirmó que el edificio en cuestión cuenta con Permiso de Edificación vigente y que la caducidad decretada solo afectaba a la tercera torre del proyecto, aún sin construir.

Dicho fallo fue adoptado por cuatro votos a uno, revirtiendo de esta forma la decisión de la Corte de Apelaciones de junio de 2022 que había rechazado el recurso de ilegalidad de la inmobiliaria.

Sin embargo, el máximo tribunal del país dio un punto a favor de la municipalidad de Recoleta al señalar que *“la recepción definitiva parcial de las obras del edificio emplazado en calle Dardignac N° 44 no puede ser concedida, al no haberse ejecutado todas las medidas de mitigación ordenadas en el EISTU del proyecto, carencia que implica un riesgo para el interés público subyacente vinculado con el expedito tránsito vehicular por las vías circundantes al Conjunto Armónico Bellavista (CAB)”.* Ese punto se refiere a una rampa de acceso vehicular que no está habilitada, lo que tendrá que construirse para obtener la recepción de las obras.

Después de más de una década acciones entre Desarrollo Inmobiliario Bellavista y la Municipalidad de Recoleta, la Corte Suprema ha tomado una decisión que cambiará el destino de este edificio de 19 pisos.

### **1.4 ORDEN DEMOLICIÓN EDIFICIO PUNTA PIQUEROS, COMUNA DE CONCON.**

Con fecha 25 de enero de 2024, la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) de Valparaíso ordenó la demolición del Hotel Punta Piqueros en Concón, acción que se enmarca en el fallo de la Corte Suprema -30 de mayo de 2022- donde se instruye a dicha repartición emitir un nuevo pronunciamiento sobre la petición de demolición de dicho inmueble solicitada por la Corporación de Defensa de Patrimonio Histórico de Valparaíso.

De acuerdo con lo indicado por la SEREMI MINVU la Región de Valparaíso, en este caso se cumplen las dos causales que establece el artículo 157 de la LGUC, para ordenar la demolición total o parcial de las obras, debido a que en la actualidad no se ajusta al Plan Regulador Comunal y el edificio no cuenta con Permiso de Edificación, por haber sido dejado sin efecto por la Corte Suprema.

Por su parte, la Inmobiliaria Punta Piqueros, presentó una demanda contra diversos organismos del Estado exigiendo una indemnización de 97 millones de dólares, equivalentes a 84 mil millones de pesos.

La acción fue ingresada al Quinto Juzgado Civil de Santiago y está dirigida contra el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Seremi de Vivienda de Valparaíso y la Municipalidad de Concón debido a "graves faltas de servicio" que, "por más de una década, han impedido el funcionamiento del proyecto". Los 97 millones de dólares exigidos incluyen "el daño emergente derivado de la inversión realizada; las razonables utilidades esperadas a través del proyecto o, al menos, la legítima oportunidad perdida por la Inmobiliaria de haber explotado debidamente el negocio y, por último, el grave daño moral y reputacional sufrido por la empresa", según plantea la demanda civil.

***Demandan al Fisco, al Ministerio de Vivienda, a la Seremi-Minvu Valparaíso y a la Municipalidad de Concón por la grave 'falta de servicio', que radica en omisiones y falta de supervigilancia constante por más de una década.***

Luego de la notificación de la orden de demolición por parte de la SEREMI de Valparaíso el 5 de febrero, la inmobiliaria Punta Piqueros interpuso un reclamo contra la resolución de la Seremi ante el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar.

En una primera audiencia el tribunal llamó a abrir posibles vías de conciliación. Esto, porque la municipalidad está cambiando el plan regulador, para recibir un edificio consistorial nuevo, entonces podría abrirse una alternativa de modificar el PRC permitiendo el hotel.

## **1.5 INFORME CAMARA DE DIPUTADOS SOBRE FALLA SAN RAMON**

Con una extensión de 50 km en sentido norte-sur, la falla está ubicada entre los ríos Mapocho y Maipo, cruzando las comunas de Vitacura, Las Condes, La Reina, Peñalolén, La Florida y Puente Alto. Incluso, nuevos cálculos afirman que se prolonga hasta Lo Barnechea y Pirque.

La falla geológica, inversa y activa, está situada en la sierra de Ramón, 10-12 kilómetros bajo la superficie terrestre. Se estima que más de tres millones de personas serían afectadas en un eventual evento telúrico, siendo Puente Alto la comuna que tendría más daños.

El 61,8% de la población de Puente Alto vive en ella o cerca de ella. Le seguirían Las Condes con 55,4% de la población cerca de la falla, Peñalolén con 39,6% y La Florida con 34,6%.

El texto emanado de la Comisión de explica que, en 2011, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo licitó el proyecto "Estudio de riesgo y modificación (PRMS) falla de San Ramon". Éste tuvo como objetivo general la evaluación del peligro sísmico asociado a la falla en la zona oriente de Santiago.

Con dichos antecedentes y por recomendación de expertos, desde 2012, se planteó que el fenómeno sea reconocido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y en los planos comunales, a fin de evitar que se siga construyendo directamente sobre su traza.

Según se alertó, los antecedentes de densidad habitacional indican que, hacia 2012, más del 50% de la falla de San Ramón ya se encontraba urbanizada.

Se concluye en el informe que, desde hace 11 años, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) está en conocimiento de que la falla de San Ramón es un potencial de riesgo.

En particular se advierte esto respecto de todos los asentamientos humanos ubicados sobre y cercanos a la traza de la falla.

Por tal razón, la falta de regulación en la materia representa un actuar pasivo del Estado. Así, se observa falta de sentido de urgencia por parte de los organismos públicos responsables de la planificación urbana.

## PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL INFORME

- Se señala que el Ejecutivo debe realizar estrategias con el fin de prohibir cualquier tipo de construcción nueva. Esto, en un radio de 300 mts. de ancho, a lo largo del trazo de la falla de San Ramón.
- Se señala que el Estado deberá compensar la afectación de desarrollo futuro respecto de quien, a la fecha, tenga derecho adquirido.
- Tanto el gobierno central como los comunales, deberán designar como “zona no edificable” el trazo de la falla, en sus planos reguladores.
- El Minvu debe entregar a cada municipio ubicado en las comunas afectadas, propuestas de modificación del Plano Regulador Comunal. Éstas deben incluir recomendaciones y prohibiciones de edificación en la zona de riesgo. Igualmente, otorgar la facultad de implementar señalética, designación y demarcación de zonas de seguridad.
- Finalmente, se pide crear planes de comunicación, prevención y emergencia dirigidos a la comunidad frente a la amenaza latente que significa para los habitantes de la región Metropolitana y, en especial, para las comunas afectadas.

## EVOLUCION DE LA EXPANSIÓN URBANA

- Falla San Ramón
- Límite urbanizable
- Crecimiento urbano

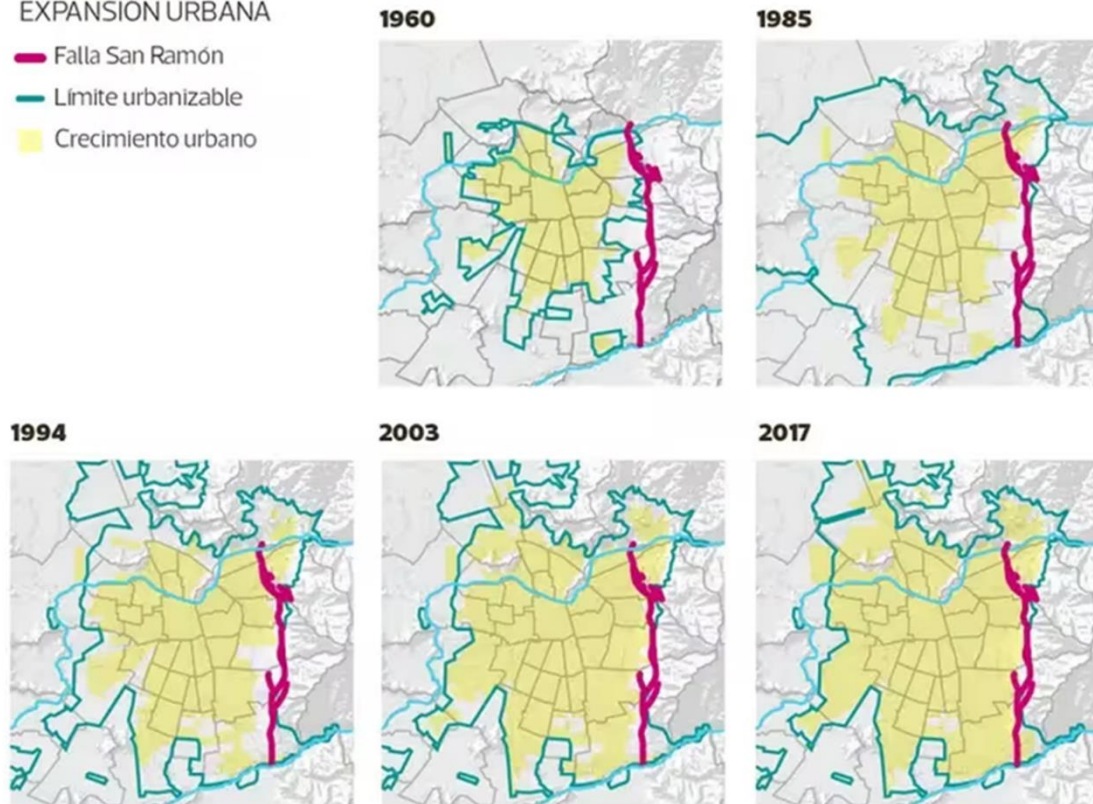


Figura 1

Evolución de la Expansión Urbana, Informe Falla San Ramon, Cámara de Diputados.



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

### **2.1 MODIFICA LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA PARA INTERPRETAR SU ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO**

Mediante esta modificación a la Ley 21.442 Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se modifica el artículo primero de esta ley, con el objeto de que de su redacción se permita interpretar que el Reglamento Tipo publicado mediante Resolución Exenta N° 721, publicada con fecha 12 de abril de 2023, no requería de consulta pública, a diferencia del Reglamento de la Ley de Copropiedad que corresponde a un Decreto Supremo.

De esta forma se modifican los siguientes artículos:

1.- Se elimina en el inciso segundo del artículo 80, la frase “que se establezca en el reglamento de esta ley como”.

2.- Se sustituye en el artículo 1° transitorio, la frase “deberá sancionar el reglamento de esta ley” por “deberá aprobar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución exenta”.

Artículo 2°.-

Esta modificación a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, producirá efectos en forma retroactiva a partir del 13 de abril de 2022.