

# MONITOREO DE NORMATIVA URBANA

---

**MARZO 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 N° 496 ORD. N° 140, FECHA 26 DE MARZO DE 2024

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 la CGR en el dictamen N° E417334, de 2023, 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.

## 1.2 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 radica en omisiones y falta de supervigilancia constante por más de una década,

Adicionalmente, 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.

La empresa acusó que la medida adolecía "de graves ilegalidades y arbitrariedades, además de ser manifiestamente desproporcionada e injusta". La Seremi de Vivienda ofició al Consejo de Defensa del Estado, que tiene como misión representar judicialmente al Estado.

En una primera audiencia en el mes de marzo, 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.

### **1.3 FALLO TERCER TRIBUNAL AMBIENTAL HUMEDAL PAICAVÍ- TUCAPEL BAJO**

El Tercer Tribunal Ambiental acogió 3 reclamaciones interpuestas por propietarios de terrenos afectados por la declaratoria de humedal paicaví- Tucapel Bajo, anulando de manera parcial la declaratoria, excluyendo los predios señalados.

Los reclamantes solicitaron la anulación del acto reclamado, ordenando que en el caso de iniciarse un nuevo proceso de reconocimiento respecto del humedal Paicaví-Tucapel Bajo, se excluyan los terrenos de su dominio.

Fundó su pretensión en que la declaratoria del humedal es ilegal por la existencia de vicios en el procedimiento administrativo, infracción al principio de confianza legítima, afectación al derecho de propiedad, colusión de deberes estatales, y que no se cumplen con las características para ser declarado humedal urbano.

Relativo al principio de confianza legítima, expuso que cuenta con la RCA del proyecto “Conjunto Habitacional Valle Aníbal Pinto”, que contendría un acuerdo relativo a la organización del territorio, lo que no se reconoce en la declaratoria de humedal.

El Tribunal consignó la efectividad de los vicios denunciados por los reclamantes relacionados con:

- a) No comunicación y participación de los interesados en las visitas a terreno;
- b) Falta de ponderación de los antecedentes presentados por los interesados en el periodo de información pública.

***Al respecto, el art. 13 inciso 3 de la Ley N° 19.880 señala que “el vicio de procedimiento o de forma sólo afecta la validez del acto administrativo cuando recae en algún requisito esencial del mismo, sea por su naturaleza o por mandato del ordenamiento jurídico y genera perjuicio al interesado.***

Finalmente, el Tribunal indica que tanto, las fotografías de dron, al encontrarse dentro del espectro de la luz visible, no son consistentes con el instrumento y método validados para determinar el contenido de agua en el suelo.