

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA

JULIO- SEPTIEMBRE 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 503 CIRCULAR ORD. Nº 350

Fecha de Emisión: 11 de julio de 2024

Materia: Esta La circular se refiere a las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las normas relacionadas con las ampliaciones y alteraciones en edificaciones colectivas existentes que no cumplan con las alturas mínimas normativas.

Aspectos claves de la Circular

a) Altura mínima de piso a cielo:

Según el artículo 4.1.1. de la OGUC, la altura mínima de piso a cielo para locales habitables en edificaciones destinadas a viviendas, oficinas, comercio, entre otros, debe ser de 2,30 metros. Esta altura se exige en la normativa vigente para las edificaciones nuevas, y salvo excepciones (como bajo pasadas de vigas o techumbres inclinadas), debe respetarse en todos los proyectos de ampliación o alteración.

b) Aplicación de esta norma a edificaciones colectivas existentes:

En el caso de edificaciones colectivas ya construidas que no cumplen con esta altura mínima debido a que fueron aprobadas bajo normativas anteriores, los proyectos de ampliación o alteración deben cumplir con la altura de 2,30 metros mencionada. Sin embargo, existen excepciones para ciertos proyectos relacionados con viviendas económicas y sociales.

c) Excepciones para proyectos de alteración en viviendas económicas:

El artículo 6.4.1. de la OGUC menciona que las viviendas económicas deben cumplir con las condiciones de habitabilidad, incluida la altura mínima de piso a cielo. Pero, en caso de proyectos de alteración (reformas) en edificaciones existentes, el Director de Obras Municipales (DOM) tiene la facultad de otorgar excepciones a esta exigencia, dependiendo de los antecedentes presentados.

d) Excepciones para proyectos de ampliación en edificaciones de vivienda social:

El artículo 6.1.11. de la OGUC señala que las ampliaciones de unidades de viviendas en edificaciones colectivas destinadas a vivienda social pueden exceptuarse de la altura mínima de 2,30 metros. En estos casos, las nuevas ampliaciones deben respetar las mismas alturas de la edificación original, es decir, no es necesario cumplir con la altura mínima de la normativa actual, siempre que la edificación cuente con permiso y recepción definitiva de la DOM.

Procedimiento para Aplicar las Excepciones:

Para proyectos de alteración que deseen acogerse a las excepciones, el solicitante debe presentar una solicitud de permiso acompañada de los antecedentes que justifiquen la excepción. El DOM evaluará y, de ser aprobado, la excepción quedará registrada en el permiso de alteración.

En los proyectos de ampliación, al tratarse de viviendas sociales, no es necesario solicitar una autorización especial, pero sí se debe incluir en la solicitud que el proyecto se acoge a las excepciones previstas en la normativa.

Conclusión:

La Circular DDU 503 establece criterios claros para los proyectos de alteración y ampliación en viviendas económicas y sociales que no cumplen con las normas actuales de altura mínima de piso a cielo. Permite excepciones cuando se trata de edificaciones preexistentes, facilitando así el desarrollo de estos proyectos sin la necesidad de ajustar la altura a las normas actuales, siempre bajo el control y aprobación de los Directores de Obras Municipales.

Este tipo de flexibilización está orientada a facilitar la mejora y ampliación de viviendas sociales, asegurando que se puedan hacer reformas sin imponer requisitos que no eran aplicables al momento de la construcción original.

1.2 DDU 504 CIRCULAR ORD. Nº 371

Fecha de Emisión: 26 de julio de 2024

Materia: Edificaciones en loteos con construcción simultánea cuyas obras han sido garantizadas.

La Circular DDU 504, emitida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo el 26 de julio de 2024, aborda la recepción definitiva de edificaciones en loteos con construcción simultánea, cuyas obras de urbanización están garantizadas.

Objetivo General:

El propósito de esta circular es aclarar las condiciones bajo las cuales se puede otorgar la recepción definitiva de edificaciones en loteos con construcción simultánea, cuando las obras de urbanización aún no han sido ejecutadas, pero están garantizadas. Además, deja sin efecto la Circular DDU 132 del 11 de marzo de 2004

Aspectos Claves de la Circular:

- a) Normativa aplicable:

La base legal es el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que establece que no se puede enajenar ni transferir el dominio de terrenos en un loteo hasta que las obras de urbanización estén completadas, salvo si se otorgan garantías. Esto permite avanzar en la venta y recepción de edificaciones bajo ciertas condiciones.

El artículo 129 de la LGUC especifica que las garantías para asegurar las obras de urbanización pueden consistir en valores hipotecarios, boletas bancarias o pólizas de seguros.

b) Construcción simultánea:

Se define como un proceso donde las obras de edificación y las obras de urbanización se realizan de manera conjunta. Según la OGUC, es posible recibir de manera conjunta los permisos y recepciones de ambos tipos de obras, siempre que las edificaciones puedan habilitarse independientemente de las obras de urbanización pendientes.

c) Recepción definitiva de edificaciones:

Para otorgar la recepción definitiva de una edificación en un loteo con construcción simultánea, no es suficiente con garantizar las obras de urbanización. Deben cumplirse además los siguientes requisitos:

- Las obras de edificación deben estar completadas y en condiciones de recibir su aprobación.
- La garantía de las obras de urbanización debe estar vigente y cubrir el monto total pendiente.
- Las edificaciones deben poder habilitarse independientemente, es decir, ser aptas para el uso sin depender de las obras de urbanización pendientes.

d) Condiciones de habilitación independiente:

La circular destaca que las edificaciones deben ser funcionales y autónomas, lo que implica que tengan acceso a servicios como agua potable, alcantarillado y electricidad. Si las obras de urbanización no se completan, la edificación debe poder seguir siendo habitada o utilizada de manera independiente.

Un ejemplo de habilitación independiente es que la edificación tenga acceso a vías públicas existentes, aun si algunas calles o infraestructuras del loteo no se han construido.

e) Recepción parcial:

La recepción definitiva parcial es permitida tanto para las obras de urbanización como para las edificaciones, siempre que estas puedan funcionar independientemente del resto del loteo. Esto facilita que partes del proyecto puedan ser habilitadas mientras otras están en proceso de completarse.

f) Garantías de obras de urbanización:

Aunque se garantice la urbanización, no se exige al propietario de la obligación de completar las obras. Si las obras no se realizan dentro del plazo establecido, la municipalidad podrá ejecutar las garantías para financiar las obras pendientes.

Conclusión:

La Circular DDU 504 aclara los procedimientos para la recepción de edificaciones en loteos con construcción simultánea cuando las obras de urbanización no están completadas pero sí garantizadas.

Establece criterios estrictos para asegurar que las edificaciones sean habitables y autónomas, a pesar de que las obras de urbanización estén pendientes.

Asimismo, reitera la obligación de materializar las obras de urbanización dentro de los plazos establecidos y refuerza la importancia de las garantías para asegurar su cumplimiento.

1.3 CIRCULAR DDU 505 CIRCULAR ORO. N ° 446

Fecha de emisión: 30 de agosto de 2024

Materia: Complementación de criterios para el uso de suelo de Dark Kitchens

Objetivo General:

La Circular DDU 505 tiene como finalidad complementar y actualizar los criterios establecidos en la Circular DDU 468 de 2022, en cuanto a la determinación del uso de suelo aplicable a las denominadas Dark Kitchens. Responde a inquietudes surgidas en torno a este tipo de negocio y se basa en el Dictamen N° E420201 de 2023 de la Contraloría General de la República, que aclara que este tipo de proyectos, al no contar con atención directa al público, podría considerarse una actividad productiva más que un comercio tradicional.

Aspectos Claves de la Circular:

a) Definición y Contexto de las Dark Kitchens:

Dark Kitchens son locales donde se preparan alimentos exclusivamente para retiro o despacho a domicilio, sin ofrecer espacios para el consumo en el establecimiento. Esto las diferencia de restaurantes y fuentes de soda, que sí cuentan con atención directa al público.

El dictamen citado por la circular sostiene que, debido a estas características, las Dark Kitchens no deben ser consideradas como comercios convencionales, sino como una

actividad productiva, dado que su operación se asemeja más a la producción de alimentos.

b) Clasificación del uso de suelo:

La clasificación de las Dark Kitchens dependerá de las características de su operación. Según la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), pueden clasificarse de la siguiente manera:

Equipamiento Clase Comercio (artículo 2.1.33 de la OGUC): Aplica si la Dark Kitchen combina la elaboración de alimentos con atención al público, incluso si esta atención se limita al retiro de pedidos.

Actividades Productivas (artículo 2.1.28 de la OGUC): Aplica si la actividad se dedica exclusivamente a la producción de alimentos, sin atención al público, similar a una industria o fábrica.

c) Determinación del uso de suelo:

La administración activa (Dirección de Obras Municipales) es la encargada de determinar el uso de suelo aplicable a cada proyecto en particular, basado en los antecedentes concretos del mismo.

Se deberá evaluar si el proyecto involucra atención directa al público, si se destina únicamente a la producción de alimentos, o si hay una mezcla de ambas actividades, considerando la superficie destinada a cocinas, atención al público y otros espacios complementarios.

d) Criterios a seguir en la evaluación del uso de suelo:

Los siguientes criterios deben considerarse para clasificar el uso de suelo de las Dark Kitchens:

Presencia de atención al público: Si hay espacios destinados a la atención directa (como retiro de pedidos), la actividad puede asimilarse al Equipamiento Clase Comercio.

Tamaño y distribución de las instalaciones: La proporción entre áreas de producción (cocinas) y áreas de atención al público o distribución será clave para definir la clasificación.

Producción de alimentos sin atención al público: Si la actividad se centra únicamente en la elaboración de alimentos para despacho o entrega, puede clasificarse como Actividad Productiva.

Calificación sanitaria: Si la Secretaría Regional Ministerial de Salud califica la actividad como inofensiva, esta puede asimilarse al uso de suelo de Equipamiento Clase Comercio o Servicios.

e) Solicitudes de permisos:

Los proyectos que soliciten permisos de edificación deben especificar claramente el uso de suelo conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y la OGUC, y no deben referirse a nombres de fantasía como “Dark Kitchen”. Esto ayudará a facilitar la tramitación de patentes y garantizará la coherencia con las normas urbanísticas aplicables.

Conclusión:

La Circular DDU 505 aclara los criterios para la clasificación de Dark Kitchens, dependiendo de si operan como comercios o como actividades productivas. La clave para determinar el uso de suelo adecuado será la presencia o no de atención al público y la naturaleza de la operación.

.

1.4 CIRCULAR DDU 506 CIRCULAR ORD. Nº 461

Fecha de emisión: 10 de septiembre de 2024

Materia: Aplicación del Artículo 124 de la LGUC sobre Construcciones Provisorias

Objetivo General:

La Circular DDU 506 tiene como finalidad aclarar y unificar los criterios para la aplicación del artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que regula las autorizaciones especiales para construcciones provisorias. Además, deja sin efecto varias circulares anteriores para simplificar la normativa y adecuarla a la situación actual.

Aspectos Claves de la Circular:

a) Naturaleza y Alcance de las Construcciones Provisorias:

El artículo 124 establece que los Directores de Obras Municipales (DOM) pueden autorizar construcciones provisorias por un plazo máximo de 3 años. Estas autorizaciones son de carácter excepcional, y solo en casos calificados pueden ampliarse por una única vez con autorización de la SEREMI MINVU correspondiente.

Las construcciones provisorias no pueden convertirse en edificaciones permanentes, y su definición se basa en el carácter temporal o transitorio de la obra.

b) Autorización por una sola vez:

La DOM solo puede otorgar este tipo de permisos una única vez por inmueble. Si se agota el plazo o si las construcciones no se retiran al término de la autorización, el alcalde tiene la facultad de ordenar el desalojo y demolición, incluso con el auxilio de la fuerza pública si es necesario.

c) Plazo Máximo de Autorización:

El plazo máximo que puede otorgar el DOM es de tres años, aunque puede ser menor, dependiendo de la decisión de la DOM. Este plazo debe estar claramente especificado en la autorización.

Solo en casos calificados, y con autorización expresa de la SEREMI MINVU, puede otorgarse una prórroga del plazo, pero nunca más de una vez.

d) Recepción definitiva:

Aunque el artículo 124 no menciona explícitamente la recepción definitiva de las construcciones provisorias, la circular aclara que estas deben contar con recepción definitiva para poder ser habitadas o utilizadas, según lo establece el artículo 145 de la LGUC.

e) Condiciones para las autorizaciones:

La DOM tiene la facultad de imponer condiciones específicas a las construcciones provisorias, que se determinarán caso a caso. Estas condiciones deben estar claramente relacionadas con la situación del proyecto al momento de su autorización, pero no pueden depender de requisitos futuros que se deban cumplir para obtener la recepción definitiva.

f) Ampliación del plazo:

La ampliación del plazo solo puede solicitarse mientras la autorización original esté vigente. La SEREMI MINVU debe aprobar cualquier prórroga, pero no está obligada a aceptar la recomendación de la DOM. El plazo de prórroga también debe ser concreto y limitado.

g) Retiro de las construcciones:

Si no se retiran las construcciones al finalizar el plazo, la DOM o el alcalde pueden ordenar su demolición con cargos al propietario. Además, pueden aplicarse multas si las construcciones permanecen después de la expiración del permiso.

h) Construcciones en antejardines y áreas rurales:

La circular también aclara que las construcciones provisorias pueden ser autorizadas en antejardines, conforme al artículo 122 de la LGUC. En áreas rurales, antes de autorizarse una construcción provisoria, se deben obtener los informes favorables correspondientes, conforme a los incisos tercero y cuarto del artículo 55 de la LGUC.

i) Procedimiento para solicitud:

La solicitud debe presentarse utilizando el Formulario de Solicitud de Permiso de Edificación para Obra Nueva, indicando que la construcción se acoge al artículo 124 de

la LGUC. También deben incluirse las condiciones y el plazo en las "notas" de la solicitud.

j) Derechos Municipales:

Las construcciones provisorias están sujetas al pago de derechos municipales según el artículo 130 de la LGUC.

Conclusión:

La Circular DDU 506 unifica y clarifica los criterios para la aplicación de autorizaciones especiales en construcciones provisorias, siguiendo el artículo 124 de la LGUC. Esta circular refuerza el carácter excepcional y temporal de este tipo de autorizaciones, detallando los plazos, procedimientos y condiciones bajo las cuales pueden otorgarse y prorrogarse.

1.5 DDU 507 CIRCULAR ORD, Nº 501

Fecha de emisión: 3 de octubre de 2024

Materia: Instrucciones sobre el Portal de Seguimiento de Trámites y Transparencia del Mercado del Suelo

Objetivo General:

La Circular DDU 507 tiene como finalidad instruir a las Direcciones de Obras Municipales (DOM) del país sobre la implementación de un sistema transitorio de información y el procedimiento que deben seguir para cumplir con las disposiciones establecidas en el D.S. 57 de 2018. Este decreto modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para adecuarla a la Ley Nº 21.078 de Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano y la Ley Nº 21.074 de Fortalecimiento de la Regionalización del País.

Aspectos Claves de la Circular:

a) Portal de Seguimiento de Trámites:

La Ley Nº 21.078 introdujo un nuevo artículo 28 undecies en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que establece la creación de un Sistema de Información para hacer seguimiento del estado de tramitación de permisos de urbanización y edificación en cada municipalidad, a través de un portal único administrado por el MINVU.

El D.S. 57 agregó el artículo 1.4.22 a la OGUC, que obliga a las DOM a reportar al MINVU la información de los trámites ingresados y aprobados.

b) Régimen Transitorio de Información:

Mientras el Sistema de Información en Línea no esté completamente operativo, el artículo segundo transitorio del D.S. 57 indica que las DOM deberán remitir mensualmente al MINVU la información sobre solicitudes ingresadas y proyectos aprobados.

La información debe enviarse a través de un repositorio electrónico en formato Excel, antes del día 15 de cada mes, con la lista de solicitudes de anteproyectos, permisos y recepciones definitivas, tanto totales como parciales.

c) Proceso de Implementación:

La implementación del sistema se organizará en varias etapas:

Vinculación: Las DOM deberán nombrar y reportar a un titular y suplente encargados de mantener el registro de información en el sistema antes del 31 de octubre de 2024.

Habilitación: El MINVU habilitará el acceso al repositorio para los funcionarios designados antes del 8 de noviembre de 2024.

Capacitación: El MINVU organizará una capacitación nacional para los responsables de las DOM en noviembre de 2024.

Marcha Blanca: Las DOM deberán realizar su primera carga de información en el sistema antes del 15 de diciembre de 2024.

d) Contenido de la Información a Reportar:

Las DOM deben reportar mensualmente la información sobre:

- Solicitudes ingresadas: anteproyectos, permisos de edificación, lotes, modificaciones de proyectos y recepciones definitivas.
- Proyectos aprobados: se incluye la aprobación de anteproyectos, permisos, modificaciones de proyectos y recepciones definitivas.
- La planilla de registro proporcionada por el MINVU debe completarse cada mes, con toda la información del mes anterior.

e) Contrapartes en las DOM:

Cada DOM deberá designar a al menos dos funcionarios (titular y suplente) responsables de mantener el registro de trámites y enviar la información al MINVU. Esta designación debe ser informada antes del 31 de octubre de 2024.

f) Capacitación y Cumplimiento:

Una vez designados los responsables, el MINVU proporcionará las capacitaciones necesarias para asegurar que las DOM comprendan el proceso y puedan utilizar el sistema correctamente.

El cumplimiento de estos requisitos es obligatorio, y cualquier omisión en la entrega de la información será considerada una grave vulneración de los deberes establecidos en la LGUC y del principio de probidad administrativa.

Conclusión:

La Circular DDU 507 establece un régimen transitorio para la implementación del Sistema de Información de Trámites, conforme a lo dispuesto por el D.S. 57 y la Ley N° 21.078. Esta circular establece los pasos y responsabilidades que deben seguir las DOM para reportar mensualmente al MINVU los trámites de permisos de urbanización y edificación, asegurando la transparencia y seguimiento de estos procesos.

1.6 Dictamen E533857 – Aplicación de distanciamientos y rasantes en copropiedad inmobiliaria (condominios tipo B)

Fecha de emisión: 29 de agosto de 2024

Emitido por: Contraloría General de la República

Materia: Instrucciones sobre la aplicación de rasantes y distanciamientos en condominios tipo B conforme a la Ley N° 21.442 (Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria).

I. Antecedentes:

El dictamen responde a una consulta realizada por la concejala de la Municipalidad de Peñalolén, Sylvia Castro González, quien solicitó un pronunciamiento sobre la legalidad de la Circular N° 151 de 2023 (DDU 478) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Esta circular aborda las normas aplicables sobre distanciamientos y rasantes en los condominios tipo B y su relación con el artículo 2.6.3 de la OGUC.

La circular DDU 478 había generado controversia, al señalar que en los condominios tipo B los distanciamientos y rasantes debían cumplirse solo respecto del predio en el que se emplaza el condominio, y no entre los sitios resultantes de la subdivisión. Esta interpretación causó preocupación entre los vecinos de Peñalolén, quienes se oponen a un proyecto inmobiliario que podría beneficiarse de esta norma.

II. Fundamento Jurídico:

Artículo 2.6.3 de la OGUC: Establece las normas sobre distanciamientos mínimos y rasantes para las edificaciones aisladas.

Ley N° 21.442 (Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria): Define las características de los condominios tipo A y tipo B, y regula la aplicación de normas urbanísticas para las edificaciones dentro de estos condominios.

Artículos de la OGUC: Incluyen las definiciones de distanciamiento, rasante y predio, relevantes para determinar cómo aplicar estas normas en proyectos de copropiedad inmobiliaria.

III. Interpretación del término "predio":

El dictamen aclara que en el caso de los condominios tipo B, los sitios resultantes también deben considerarse como predios individuales, lo que implica que las divisiones entre estos sitios tienen el carácter de deslinde. En consecuencia, los distanciamientos y rasantes deben aplicarse entre los sitios del condominio, y no solo respecto al predio general.

No existe en la normativa urbanística actual una excepción que permita eximir a los sitios de un condominio tipo B de cumplir con los distanciamientos y rasantes que se exigen a cualquier otro tipo de predio.

El no aplicar estas normas a los sitios dentro de los condominios tipo B crearía una excepción no prevista en la ley, lo que afectaría la correcta aplicación de las normas urbanísticas y podría generar desequilibrios en la planificación urbana.

Obligación de la Subsecretaría del MINVU: El dictamen ordena a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo que modifique la DDU 478 para ajustarla a esta interpretación y al marco legal vigente. El plazo para hacerlo es de 30 días desde la notificación del dictamen.

IV. Conclusión:

El dictamen resuelve que las normas de distanciamiento y rasantes del artículo 2.6.3 de la OGUC deben aplicarse tanto al predio general del condominio tipo B como a los sitios resultantes dentro del mismo, lo que garantiza una correcta aplicación de las normas urbanísticas.

La DDU 478 debe ser ajustada para reflejar esta interpretación y evitar que los condominios tipo B queden exentos de cumplir con los distanciamientos mínimos y las rasantes entre sitios.

2. CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

2.1 MODIFICACIONES A LA LGUC: AGILIZACION DE PERMISOS

En proceso de promulgación y publicación en el Diario Oficial en los próximos días.

Aspectos Fundamentales

La ley introduce dos cambios clave:

Un nuevo régimen de reclamación frente al rechazo o no otorgamiento de permisos, autorizaciones o solicitudes emitidas por las Direcciones de Obras Municipales (DOM).

Aprobación de obras mediante declaración jurada, lo que permite realizar obras sin la necesidad de obtener un permiso tradicional, agilizando el proceso de construcción.

a) Silencio administrativo negativo: Si la DOM no responde dentro del plazo estipulado para aprobar un permiso (30 días para permisos generales o 60 días para proyectos con carga de ocupación igual o superior a 1.000 personas), el solicitante puede declarar su voluntad de entender la solicitud como rechazada. A partir de ese momento, se considera que la solicitud fue denegada, y la DOM ya no podrá emitir una resolución.

a) Nuevo Régimen de Reclamación: El proceso de reclamación se ha simplificado y trasladado a una instancia administrativa diferente:

Se elimina el reclamo de ilegalidad ante el alcalde para los Permisos de Edificación, reclamo establecido en el artículo 151 de la LOC de Municipalidades. Ahora, el reclamo inicial se realiza ante la Seremi del MINVU, en lugar de la administración local.

Si el solicitante no está conforme con la decisión de la DOM (o con el rechazo por silencio administrativo), podrá presentar una reclamación ante la Seremi del MINVU **dentro de los 30 días siguientes a la resolución o al rechazo por silencio negativo.**

La Seremi tiene 3 días para verificar la admisibilidad del reclamo y 10 días para solicitar un informe a la DOM. La DOM deberá responder en un plazo de 10 días.

Si la DOM no responde, el proceso continúa sin su informe.

La Seremi tiene un plazo máximo de 40 días hábiles para resolver el reclamo, y la DOM contará con 5 días para cumplir la resolución. Si la DOM no cumple, la Seremi puede solicitar la intervención de la Contraloría para hacer efectiva la responsabilidad administrativa o, incluso, emitir ella misma el permiso.

Reclamo judicial: Si la resolución de la Seremi no es satisfactoria, se podrá interponer un reclamo de legalidad ante la Corte de Apelaciones dentro de 15 días hábiles. Cabe señalar que no se establece silencio administrativo ni positivo ni negativo en caso que la SEREMI no se pronuncie dentro de plazo. La Corte evaluará la admisibilidad del reclamo, solicitará informes a las partes y resolverá el caso, pudiendo ordenar la emisión de una Orden de No Innovar si el recurrente demuestra un daño irreparable.

Recursos: Contra la sentencia de la Corte de Apelaciones caben los recursos de casación en la forma y en el fondo, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la sentencia.

b) Aprobación de Obras Mediante Declaración Jurada (DJ)

La ley establece un nuevo mecanismo para simplificar la autorización de determinadas obras mediante una declaración jurada (DJ):

Declaración Jurada: En ciertos proyectos, definidos por la OGUC en función del tipo, uso, carga de ocupación y destino, las obras podrán ejecutarse mediante una declaración jurada presentada ante la DOM. Esta DJ deberá ser suscrita por el arquitecto y los profesionales responsables, e incluir el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación Vial (IMIV) o el certificado de exención del SEIM.

Archivo de la DJ: La DOM archivará la declaración, tras el pago de los derechos municipales, y emitirá un comprobante timbrado que autorizará la ejecución de la obra. No se requiere revisión técnica previa, salvo que se necesiten otros permisos sectoriales.

Ejecución de la obra: Las obras deberán ejecutarse de acuerdo con la DJ, y tendrán un plazo de ejecución determinado por la OGUC. Si el plazo expira sin haberse presentado la DJ de término de ejecución, se deberá repetir el proceso de archivo.

Modificaciones al proyecto: Cualquier modificación al proyecto requerirá una nueva DJ, salvo en casos de variaciones menores (detalles constructivos, instalaciones o terminaciones), que podrán informarse en la DJ de término.

Recepción definitiva: La DJ de término será archivada por la DOM y se considerará como recepción definitiva de la obra, con los mismos efectos para las responsabilidades profesionales.

c) Otras Modificaciones Importantes

Frente predial mínimo: Se reinstaura el concepto de frente predial mínimo como norma urbanística. Aplicará solo a los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) que lo incorporen tras la publicación de la ley, fijando un estándar mínimo de 4 metros de ancho.

Responsabilidad profesional: Se refuerza la responsabilidad del arquitecto y otros profesionales (como el calculista y el responsable de la mecánica de suelos), quienes deberán garantizar el cumplimiento de las normas técnicas, legales y reglamentarias.

Publicación de permisos: Se modifican los mecanismos de publicidad y transparencia en la concesión de permisos y la aplicación de técnicas habilitantes.

Revisores Independientes: Se introducen cambios en la normativa que regula a los Revisores Independientes, estableciendo su responsabilidad solidaria junto con el arquitecto por el cumplimiento de la normativa. El Minvu publicará formatos tipo obligatorios para sus informes.

d) Modificaciones a otras leyes:

Se realizan cambios en la Ley de Municipalidades para ajustar las atribuciones de las DOM. previa verificación de que éstos cumplen con los aspectos a revisar de acuerdo a la LGUC.

Cambios en la Ley N° 20.703 y la Ley N° 20.071, que regulan los Inspectores Técnicos de Obra (ITO) y los Revisores Independientes de Obras de Edificación.

Modificaciones al Código Orgánico de Tribunales para exigir que los Conservadores de Bienes Raíces inscriban títulos en un plazo de 20 días.

Cambios en la Ley N° 19.946 sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, respecto del alzamiento de hipotecas.

Ajustes en la Ley N° 21.450 para reducir los plazos en proyectos relacionados con la planificación urbana, gestión de suelo y emergencia habitacional.

Modificaciones en la Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria para adaptarla a este nuevo régimen de reclamos.

e) Vigencia de la Ley

La ley establece dos regímenes de entrada en vigencia:

Regla general: La ley entrará en vigencia 45 días después de su publicación en el Diario Oficial.

Reglas especiales: Algunos artículos, como los cambios a los artículos 116 bis C, 116 bis F, 118, 118 bis, 118 ter, 118 quáter de la LGUC y otros relacionados con la Ley de Municipalidades y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, entrarán en vigencia 6 meses después de la publicación de la ley.

Otros artículos, como los relacionados con la OGUC (artículos 119 bis, 144 bis, 145 y 146 de la LGUC), entrarán en vigencia cuando se modifique la OGUC, otorgando un plazo de 1 año para dicha modificación.

2.2 Propuesta de Modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en Materia de Urbanizaciones Voluntarias

Fecha: En proceso de consulta pública desde el 2 de octubre al 16 de octubre de 2024

Materia: Modificación de la OGUC para incorporar las urbanizaciones voluntarias conforme a la Ley N° 21.558.

Objetivo: Adecuar la OGUC a los cambios introducidos por la Ley N° 21.558, que establece una nueva figura de urbanización voluntaria y sus requisitos.

I. Problema o Necesidad que Motiva la Modificación

La publicación de la Ley N° 21.558 (D.O. 25 de abril de 2023) introdujo cambios importantes a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), afectando artículos clave como el 65, 70, 134 y 135. En particular, se crea la figura de las urbanizaciones voluntarias, que permite a los propietarios realizar obras de urbanización sin estar vinculadas al proceso de subdivisión del suelo, lo cual marca una diferencia importante con la normativa anterior.

Antes de esta ley, la jurisprudencia administrativa consideraba que las obras de urbanización estaban regladas y vinculadas de forma obligatoria a la división del suelo. Sin embargo, con la Ley N° 21.558, se habilitan urbanizaciones voluntarias que pueden realizarse de manera independiente, siempre bajo la aprobación previa de la municipalidad respectiva.

Estas urbanizaciones pueden clasificarse en dos tipos:

- Vinculadas al proceso de división del suelo: Cuando el urbanizador excede voluntariamente el porcentaje de cesión máxima del 44% estipulado en el artículo 70 de la LGUC.
- Urbanizaciones voluntarias desvinculadas: Que no están vinculadas al proceso de división del suelo, pero que igualmente requieren aprobación municipal previa y permisos de la Dirección de Obras Municipales (DOM).

II. Objetivo de la Propuesta

La propuesta busca adecuar la reglamentación vigente sobre urbanizaciones conforme a los cambios introducidos por la Ley N° 21.558, definiendo los requisitos y efectos de los distintos tipos de urbanizaciones voluntarias, tanto para aquellas vinculadas como para las desvinculadas del proceso de división del suelo. Además, se proponen los procedimientos administrativos y permisos que se deben obtener para su correcta ejecución.

III. Principales Aspectos de la Modificación Propuesta

Adecuación de la Reglamentación Vigente en Materia de Urbanizaciones

Materias que se regulan:

- Actualizar la definición de urbanización en la OGUC. Artículo 1.1.1 OGUC
- Se Incorporan las urbanizaciones voluntarias como un nuevo tipo de gestión, tanto en espacios públicos como en predios privados.
- Ajustar el régimen de permisos para las urbanizaciones que excedan el porcentaje máximo de cesión y para las que no estén vinculadas a la subdivisión del suelo.
- SE definen Requisitos y Efectos de las Urbanizaciones Voluntarias en la OGUC
- Se establecen requisitos y procedimientos claros para las urbanizaciones voluntarias, diferenciando los distintos tipos.

a) Urbanizaciones vinculadas al proceso de división del suelo:

Los proyectos que excedan el porcentaje de cesión deberán cumplir con las mismas exigencias que las urbanizaciones de cesión obligatoria, obteniendo un único permiso.

Se introducen nuevas exigencias para la aprobación de anteproyectos de loteo, permisos de loteo y subdivisión de predios afectos a declaratoria de utilidad pública, y permisos de urbanización en régimen de copropiedad inmobiliaria.

b) Urbanizaciones voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo:

Deberán contar con aprobación previa de la municipalidad y el permiso de la DOM.

Se asegura el cumplimiento de los estándares contenidos en el Capítulo 3 del Título 2 y el Capítulo 2 del Título 3 de la OGUC.

Deberán obtener la recepción definitiva, conforme al artículo 3.4.1. de la OGUC.

Estas urbanizaciones estarán exentas de pagar derechos municipales, ya que no implican la división del suelo.

IV. Solicitud de urbanización voluntaria

El contenido de la solicitud de autorización deberá incluir una memoria explicativa que describa los intereses individuales o colectivos que motivan la urbanización.

Se aclara que las urbanizaciones voluntarias no sustituyen los permisos de subdivisión o urbanización.

Las urbanizaciones voluntarias en terrenos afectos a utilidad pública deberán ajustarse a los trazados del instrumento de planificación territorial correspondiente.

Las urbanizaciones voluntarias en terrenos no afectos a utilidad pública son excepcionales y están sujetas a mayores exigencias.

V. Efectos esperados:

- Para los conjuntos armónicos (art. 2.6.4. de la OGUC), se permitirá aplicar las normas relativas a urbanizaciones voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo.
- Se eliminará el inciso segundo del artículo 2.2.4. de la OGUC para aclarar que la carga de urbanización no depende del Certificado de Informaciones Previas.
- Se definirá el porcentaje máximo de cesión obligatoria y urbanización asociada para predios afectos a declaratoria de utilidad pública que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria.

- Se incorporarán las urbanizaciones voluntarias en los artículos correspondientes a la solicitud de permisos y recepciones.

VI. Conclusión:

La propuesta busca garantizar que las urbanizaciones voluntarias puedan desarrollarse bajo un marco normativo claro y ajustado a la Ley N° 21.558, definiendo los requisitos y permisos necesarios, tanto para urbanizaciones vinculadas al proceso de división del suelo como para aquellas que no lo están.

Esto permitirá que los proyectos de urbanización voluntaria se ejecuten con el debido respaldo normativo y administrativo, asegurando la correcta inserción urbana y el cumplimiento de los estándares establecidos.

2.3 Decreto 33 MINVU, Publicado en el DO el 30 de septiembre de 2024 que modifica la OGUC en materia de caducidad de permisos de edificación.

Objetivo del Decreto

Este decreto tiene como propósito prorrogar la vigencia de ciertos permisos de construcción debido a los efectos adversos generados por situaciones de emergencia y catástrofe recientes, que han afectado tanto la economía como los costos de construcción. El Decreto 33 extiende la validez de los permisos de construcción que aún no hayan iniciado las obras correspondientes, siempre que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor del decreto.

Contexto Normativo

Modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: El Decreto 33 introduce un artículo transitorio en la Ordenanza General, modificada por el Decreto Supremo N° 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que regula la caducidad de permisos en su artículo 1.4.17. Según este artículo, los permisos caducan automáticamente a los tres años de su concesión si no se inician las obras o si estas permanecen paralizadas por ese mismo período.

Impacto de Emergencias y Catástrofes: Ante situaciones de emergencia recientes, que han generado un aumento en los costos y dificultades en la ejecución de los proyectos, se ha considerado necesario prorrogar la vigencia de ciertos permisos de construcción. La medida está dirigida a facilitar que los proyectos puedan cumplir con las normativas y avanzar en su ejecución sin que caduquen automáticamente.

Artículos del Decreto

Artículo Primero: Se incorpora un nuevo artículo transitorio en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

Prórroga de 18 meses adicionales para aquellos permisos de construcción vigentes a la fecha de publicación del decreto que aún no hayan iniciado sus obras.

Artículo Segundo: El decreto entrará en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial, a partir de la cual se aplicará la prórroga a los permisos, esto es el 30 de septiembre de 2024.