

Prólogo

Como es del conocimiento de los diversos actores que participan tanto en la generación, desarrollo, revisión y aprobación de permisos, autorizaciones y proyectos, así como de aquellos que supervigilan la correcta aplicación de la normativa aplicable a aquéllos, la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 4º, entregó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, la potestad de impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, mediante circulares.

Estos instructivos se mantienen a disposición de cualquier interesado, tanto en dependencias de la División de Desarrollo Urbano como en las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo de las regiones del país. Adicionalmente, se distribuyen a las Direcciones de Obras Municipales, asociaciones de profesionales del rubro y demás entidades públicas vinculadas con el urbanismo y las construcciones, publicándose además, en la página WEB del Ministerio; ruta: www.minvu.cl; [mi.ciudad](http://mi.ciudad.cl); Circulares DDU.

En este contexto y dada la complejidad de la normativa de urbanismo y construcciones, así como la amplitud y variedad de materias que aborda, la División de Desarrollo Urbano, asumiendo el mandato que le entregara la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ha emitido más de 200 Circulares generales, conocidas como “**DDU**”, que abordan aspectos globales sobre la aplicación de la normativa legal y reglamentaria, agregando, a partir del año 2007, circulares denominadas “**DDU - Específicas**”, a través de las cuales, - como su nombre lo indica - se efectúa el análisis aclaratorio de la normativa, a partir de casos concretos presentados ante esta División de Desarrollo Urbano, en relación con la aplicación de alguna norma. De éstas, se ha emitido, a junio de este año, alrededor de 200 circulares.

Considerando el alto número de circulares destinadas a impartir instrucciones, se ha estimado conveniente editarlas mediante el presente Manual, en el que se incorpora una sistematización de los diversos temas, con el propósito de que los diferentes actores de los procesos vinculados con el quehacer del urbanismo y la construcción, cuenten con un documento de apoyo a su gestión.

El Manual, estructurado en 6 capítulos, se ha organizado buscando simplificar la presentación de la gran variedad de materias tratadas en las circulares, por lo que se ordenaron teniendo presentes materias comunes. Es así como la forma de editar considera un enunciado con negrilla, en el que, en forma resumida, se destaca el tema central de la circular, transcribiendo a continuación el texto de cada una de ellas. Además, se consignan las disposiciones legales y reglamentarias citadas en cada una de las circulares.

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

Cada Capítulo fue desarrollado en **temas** y éstos a su vez en **subtemas**, enumerando correlativamente las materias tratadas y la respectiva circular, sea ésta general o específica, asociada al tema.

De acuerdo con lo anterior, se espera que el presente Manual permita a los usuarios contar con un instrumento de apoyo para el desarrollo de sus labores el que será actualizado anualmente y estará disponible además en la página Web del Ministerio

Luis Eduardo Bresciani Lecannelier

Jefe División de Desarrollo Urbano

CONTENIDOS DEL PRESENTE MANUAL

Capítulo 1; “De los profesionales, procedimientos y permisos”

En este capítulo se reúnen todas las circulares vigentes, en materia de **profesionales competentes, procedimientos de carácter administrativo y los diversos tipos de permisos y autorizaciones**.

El Capítulo se divide en 5 temas, agrupando las circulares por materias afines. Conforme con lo anterior, los temas son los siguientes :

El **Tema 1**, aborda las instrucciones vinculadas con los “Profesionales competentes”,

El **Tema 2**; reúne las circulares que tratan sobre los “Procedimientos aplicables a las tramitaciones ante las Direcciones de Obras Municipales”

El **Tema 3** , recoge las Circulares asociadas con los “Los trámites y procedimientos vinculados con las tramitaciones ante las Direcciones de Obras Municipales “,

El **Tema 4**, compendia las circulares dictadas en relación con los “Tipos de autorizaciones y permisos” ,

El **Tema 5**, con “las actuaciones vinculadas con los predios “.

Capítulo 2; “De la planificación, las normas urbanísticas y los proyectos”

En este capítulo se agrupa en 3 temas, las circulares vinculadas con los “**Instrumentos de planificación territorial, con las normas urbanísticas y los proyectos**”.

El **Tema 1** compendia las circulares asociadas a los instrumentos de planificación territorial, específicamente a los Planes Reguladores Intercomunales y los Planes Reguladores Comunes, excluyéndose, las Circulares DDU 9 y DDU 155, que instruyen respecto a la formulación del Plan Regional de Desarrollo Urbano, encontrándose la primera, parcialmente derogada y reemplazada por la DDU 155 de 2006.

El **Tema 2** recoge las circulares que tratan, las normas urbanísticas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como aquellas instrucciones que a raíz de la aplicación de la norma urbanística sobre dotación mínima de estacionamientos, derivan en la exigencia de Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano. (EISTU).

En el **Tema 3** de este capítulo, se agrupan las circulares que tratan sobre las normas urbanísticas establecidas en los planes reguladores, así como aquellas reguladas en la OGUC y su aplicación a proyectos.

Capítulo 3; “De las normas técnicas”

Este capítulo se compone de 6 temas, en los cuales, aún cuando no se registra un gran número de circulares emitidas, es posible agruparlas de acuerdo a las siguientes materias.

El **Tema 1**, agrupa las circulares relativas a las “normas de seguridad contra incendios”,

El **Tema 2**, se refiere a la “normativa térmica”,

El **Tema 3**, reúne las circulares emitidas referidas a la normativa sobre “accesibilidad a edificios”,

El **Tema 4**, trata sobre las “instalaciones interiores eléctricas”

El **Tema 5**, con las instrucciones sobre las “faenas constructivas”,

El **Tema 6**, con “normas técnicas aplicables a las personas con discapacidad”.

Capítulo 4 ; “De las viviendas económicas”

Este capítulo se desarrolla en 5 temas, en los cuales se aborda materias afines vinculadas con los **grupos o conjuntos de viviendas económicas**, y se agrupan de acuerdo a lo siguiente.

El **Tema 1**, trata respecto a las normas aplicables a los grupos o conjuntos de viviendas económicas,

El **Tema 2**, con las normas de excepción aplicables a los predios con viviendas económicas,

El **Tema 3**, con los loteos de viviendas económicas,

El **Tema 4**, con los condominios de viviendas económicas,

El **Tema 5**, con las disposiciones de excepción aplicables a las viviendas económicas.

Capítulo 5 “De la ley sobre copropiedad inmobiliaria”

Este capítulo aglutina todas las circulares emitidas vinculadas con la Ley N°19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, conforme con lo anterior, se estructuró en 6 temas los cuales consideran las siguientes materias.

El **Tema 1**, con las disposiciones de carácter general aplicable a los condominios,

El **Tema 2**, con la división del suelo en una copropiedad;

El **Tema 3**, con las ampliaciones a desarrollar en una copropiedad,

El **Tema 4**, con los estacionamientos en una copropiedad,

El **Tema 5**, con la vialidad en un condominio,

El **Tema 6**, trata sobre las unidades en un condominio.

Capítulo 6 “De las leyes de regularización”

Este capítulo considera las leyes especiales dictadas con el propósito de permitir la regularización de edificaciones y urbanizaciones. Conforme con lo anterior el capítulo se divide en 5 temas, los que reúnen las circulares dictadas según la ley de que se trate.

El **Tema 1** reúne las circulares vinculadas con la “Ley N° 19.532 sobre regularización de establecimientos educacionales”,

El **Tema 2** compendia las circulares dictadas en relación con la “Ley N° 19.583 sobre regularización de bienes raíces urbanos”,

El **Tema 3**, con la “Ley N° 19.749 , sobre Microempresas familiares”,

El **Tema 4** con la “Ley N° 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos” .

El **Tema 5** con la “Ley N° 20.251 que establece un procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales”.

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

INDICE			
	Materia	Circular	Página
CAPITULO 1	DE LOS PROFESIONALES PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS		
TEMA 1	DE LOS PROFESIONALES		
1.1.1.	Responsabilidades de profesionales		
1.1.1.1.	Ley 20.016 que modificó Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las responsabilidades de los actores que participan en un permiso	154	5
1.1.2.	Revisores Independientes		
1.1.2.1.	Revisores de proyectos de cálculo estructural	123; 127;138	8
1.1.2.2.	Revisores Independientes de obras de edificación	157;164; 179;203;206	12
1.1.3.	Cambio de profesionales		
1.1.3.1.	Cambio de profesionales competentes en un permiso	05/2007 ; 91/2007	27
1.1.4.	Subrogación del Director de Obras Municipales		
1.1.4.1.	Orden de subrogancia del Director de Obras Municipales	105	29
TEMA 2	DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICABLES A LAS TRAMITACIONES ANTE LAS DOM		
1.2.1.	Postergación de permisos y prórrogas		
1.2.1.1	Postergación de permisos y prórrogas por modificación al instrumento de planificación	175	34
1.2.2.	Plazos de pronunciamiento para las actuaciones ante las DOM		
1.2.2.1	Contabilización de los plazos contenidos en la legislación de urbanismo y construcciones	33	37
1.2.2.2.	Plazos; Aplicación supletoria de la ley 19.880	172; 19/2009	38
1.2.3.	Acceso a expedientes en las DOM		
1.2.3.1.	Factibilidad que terceros conozcan documentación de expedientes	222	42
TEMA 3	DE LOS TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS ASOCIADOS CON LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS		
1.3.1.	Ingreso de solicitudes ante las Dirección de Obra Municipales		
1.3.1.1	Fecha de emisión del Certificado de informaciones previas	87/2007	44
1.3.2.	Documentos exigidos en solicitudes de permisos y recepciones		
1.3.2.1.	Documentos que corresponde acompañar en solicitudes	156; 40/2007; 31/2008	46
1.3.2.2.	Ensayos de hormigones en recepciones de obras	72/2007	50
1.3.3.	Obtención de más de un permiso en un mismo predio		
1.3.3.1.	Posibilidad de de obtener dos o más permisos para un mismo predio		52

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
1.3.4	Acta de Observaciones		
1.3.4.1.	Acta de observaciones	98/2007; 28/2008; 2/2009	53
1.3.5.	Derechos municipales		
1.3.5.1.	Consignación de derechos municipales	166;169; 04/2008	57
1.3.5.2.	Devolución de derechos municipales	27/2007	60
1.3.5.3.	Descuento de derechos por unidades repetidas	06/2008	61
1.3.5.4.	Tabla de atributos para el cálculo de derechos municipales	184	63
1.3.5.5.	Cobro de derechos por modificación de proyectos	06/2007; 24/2007; 95/2007	65
1.3.5.6.	Cobro de derechos municipales por obras viales	116	69
1.3.5.7.	Pago de derechos municipales por fusión de terrenos	135	70
1.3.6.	Paralización de Obras		
1.3.6.1	Paralización de obras que se ejecutan en disconformidad con permiso otorgado	19/2007	72
1.3.7.	Caducidad de los permisos		
1.3.7.1.	Caducidad de los permisos cuando existen recepciones parciales	195; 02/2008	74
TEMA 4	DE LOS TIPOS DE AUTORIZACIONES Y PERMISO		
1.4.1.	Anteproyectos		
1.4.1.1.	Vigencia de los anteproyectos	112; 166; 169; 73/2007;	77
1.4.1.2.	Condiciones a cumplir por los proyectos para ajustarse al anteproyecto aprobado	01/2007; 53/2007; 30/2008	82
1.4.1.3.	Cumplimiento de normas urbanísticas y técnicas a solicitudes de permisos para, proyectos que cuentan con anteproyecto aprobado	112; 70/2007	85
1.4.1.4.	Anteproyecto en predios sujetos a futura fusión y / o subdivisión	08/2007; 88/2007	87
1.4.1.5.	Demolición de inmueble de conservación histórica que cuenta con anteproyecto aprobado	149	89
1.4.2.	Permisos de edificación		
1.4.2.1.	Permisos de Obra Menor	147	91
1.4.2.2.	Obras que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales	59/2007; 82/2007; 97/2007; 09/2008	93
1.4.3.	Construcciones provisionarias		
1.4.3.1.	Prórroga de plazo para construcciones provisionarias	13/2007; 37/2007	102

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
1.4.4.	Conjunto armónico		
1.4.4.1.	Normativa aplicable a los conjuntos armónicos	78/2007	104
1.4.4.2.	Requisitos a cumplir para que un proyecto se pueda acoger a conjunto armónico	161; 35/2007; 20/2008; 04/2009; 7/2009;11/2009	105
1.4.4.3.	Conjuntos armónicos en dos o más predios	15/2007; 43/2007; 52/2007; 89/2007; 01/2008; 26/2008	111
1.4.4.4.	Concepto de manzana existente	14/2007	117
1.4.4.5.	Forma de calcular el incremento de altura en proyectos de conjuntos armónicos	05/2008	118
1.4.4.6.	Atribuciones de los asesores urbanistas en materias de conjunto armónico	76	119
1.4.5.	Construcciones en el área rural		
1.4.5.1.	Urbanización mínima para conjuntos de viviendas	133	122
1.4.5.2.	Normativa aplicable a subdivisiones y construcciones	02/2007	123
1.4.5.3.	Construcciones en concesiones mineras	16/2007	124
1.4.6.	Cambio de destino de una vivienda		
1.4.6.1.	Normativa aplicable a los cambio de destino	84/2007; 217	126
1.4.7.	Regularización de edificaciones sin acogerse a leyes especiales		
1.4.7.1.	Regularización de edificaciones construidas con posterioridad al 14 febrero del año 1929	182; 23/2007; 38/2007	131
1.4.8.	Modificación de proyectos		
1.4.8.1.	Análisis normativa aplicable a modificaciones de proyectos	21/2007	135
1.4.8.2.	Modificación de proyecto a permiso otorgado hace más de una década	17/2007	136
1.4.8.3.	Modificación de proyecto de obras menores	91/2007	137
1.4.8.4.	Modificación de proyecto de conjunto armónico	95/2007	138
TEMA 5	DE LAS ACTUACIONES VINCULADAS CON LOS PREDIOS		
1.5.1.	Fusión de terrenos		
1.5.1.1.	Dominio de predios fusionados	124	140
1.5.1.2.	Anteproyecto en predio a fusionar y subdividir	08/2007	141
1.5.1.3.	Beneficio por fusión de terrenos	03/2008	142
1.5.1.4.	Pertinencia de exigencias adicionales a solicitud de fusión de terrenos	88/2007	143
1.5.1.5.	Plazos de vigencia para aplicar beneficios por fusión de terrenos	03/2009	144

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
1.5.2.	Garantías de obras de urbanización		
1.5.2.1.	Posibilidad de garantizar obras de urbanización	42/2007	146
1.5.2.2.	Posibilidad de garantizar obras de mitigación derivadas de un EISTU	25/2008	147
1.5.3.	Subdivisión de terrenos de sucesiones hereditarias		
1.5.3.1.	Subdivisión de terrenos pertenecientes a sucesión hereditaria o de sociedad conyugal	82; 185	149
1.5.4.	Rectificación de deslindes de predios		
1.54.1.	Aplicación de normas cuando realidad física no concuerda con dominio	18; 95/2007	151

CAPITULO 2 DE LA PLANIFICACIÓN LAS NORMAS URBANISTICAS Y LOS PROYECTOS

TEMA 1 DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

2.1.1 De los Planes Reguladores Intercomunales

2.1.1.1.	Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su correspondencia con normas de Ley Orgánica Constitucional de municipalidades	77	158
2.1.1.2.	Ámbito de acción del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano	69/2007; 219	163
2.1.1.3.	Uso de suelo de infraestructura en áreas normadas por un Plan Regulador Intercomunal	10/2009	171
2.1.1.4.	Postergación de permisos por efectos de modificación al Plan Regulador	175	172
2.1.1.5.	Adecuación del Plan Regulador en proceso de aprobación a nueva normativa	77/2007	174

2.1.2. De los Planes Reguladores Comunales

2.1.2.1.	Proceso de aprobación de un Plan	118; 129; 21/2008	176
2.1.2.2.	Desafectación de bienes nacionales de usos público	87	180
2.1.2.3.	Normas urbanísticas de frente predial y subdivisión predial mínima	144	181
2.1.2.4.	Normas urbanísticas para favorecer la seguridad ciudadana	205	183
2.1.2.5.	Planos Seccionales	176; 20/2009	188
2.1.2.6.	Facultad del Plan Regulador Comunal para reclasificar vías existentes	198	193
2.1.2.7.	Declaración de impacto ambiental	22; 23; 94/2007	194

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
2.1.2.8.	Determinación de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en los planes reguladores	186	200
2.1.2.9.	Demolición de inmueble de conservación histórica definido por el IPT con posterioridad a autorización de anteproyecto	149	209
TEMA 2 DE LAS NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS PROYECTOS			
2.2.1. Predios emplazados en dos o más zonas del plan regulador			
2.2.1.1.	Proyectos a desarrollar en predios emplazados en dos o más zonas del IPT	23/2008	212
2.2.2. Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU)214			
2.2.2.1.	Metodología para Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).	114; 34/2007; 93/2007	214
2.2.2.2.	Garantías de obras derivadas del EISTU	25/2008	216
2.2.2.3.	Cálculo de la carga de ocupación en locales con destino educacional / EISTU	13/2008	218
2.2.2.4.	Escalas de los equipamientos y exigencias de EISTU	221	219
2.2.2.5.	EISTU en un proyecto acogido a conjunto armónico	26/2008	221
2.2.3. Terrenos congelados			
2.2.3.1.	Congelamiento del uso de suelo por el Plan Regulador	194	223
2.2.4. Publicidad			
2.2.4.1.	Normas sobre publicidad	171; 28/2007	225
2.2.5. Propiedades Abandonadas			
2.2.5.1.	Analiza norma reglamentaria	68/2007	231
2.2.6. Antenas			
2.2.6.1.	Localización de antenas	76/2007	232
TEMA 3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A LOS PROYECTOS			
2.3.1. Del tipo de uso de suelo residencial			
2.3.1.1.	Actividades incluidas en el tipo de uso de suelo residencial	54/2007	234
2.3.2. Del tipo de uso de suelo Equipamiento			
2.3.2.1.	Derogación en los Planes Reguladores, de las escalas de equipamientos	45/2007	237
2.3.2.2.	Estudio de impacto sobre el transporte urbano (EISTU) derivados de un proyecto de equipamiento	26/2008; 221	238
2.3.2.3.	Clasificación de equipamientos destinados a albergar jóvenes en procesos con la justicia y centros de servicio automotor y estación de servicio automotor	55/2007; 11/2008	240

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
2.3.2.4.	Carga de ocupación en establecimientos educativos	63/2007; 13/2008	241
2.3.3.	Del tipo de uso de suelo actividades productivas		
2.3.3.1.	Precisión del concepto actividades productivas	29/2007	245
2.3.3.2.	Clasificación de actividad vinculada con acopio	83/2007	246
2.3.4.	Del tipo de uso de suelo Infraestructura		
2.3.4.1.	Precisa disposiciones sobre el tipo de uso de suelo infraestructura	218; 10/2009	248
2.3.4.2.	Recomendaciones para localizar infraestructura sanitaria de residuos domiciliarios	174	255
2.3.4.3.	De los tendidos eléctricos	41/2007;79/2007; 212	258
2.3.4.4.	Obras de edificación en fajas fiscales	09/2007	261
2.3.5.	Cesiones		
2.3.5.1.	Cesiones de terrenos para equipamientos	10/2008; 17/2007	265
2.3.5.2	Emplazamiento de las cesiones de áreas verdes en un loteo	41/2007; 79/2007	267
2.3.6.	Densidad		
2.3.6.1.	Cálculo de densidad bruta en terrenos que enfrenten calles o pasajes ciegos	13/2009	270
2.3.7.	Estacionamientos		
2.3.7.1.	Condiciones y características de los estacionamientos localizados en un predio distinto al que genera la obligación	19/2008	273
2.3.7.2.	Accesibilidad a estacionamientos mediante medios mecánicos	197	275
2.3.7.3.	Estacionamientos para personas con discapacidad	36/2007	276
2.3.7.4.	Estacionamientos en condominios	Tema tratado en Capítulo 5; Tema 4	277
2.3.8.	Vialidad		
2.3.8.1.	Declaratorias de utilidad pública	143; 04/2007; 215	278
2.3.8.2.	Expropiación parcial de inmueble	17/2008	285
2.3.8.3.	Cesiones por afectación de terreno a declaratoria de utilidad pública	09/2007; 22/2007	286
2.3.8.4.	Edificaciones en parte de terreno no afecto a utilidad pública	03/2007	288
2.3.8.5.	Edificaciones emplazadas en parte de terreno afecto a utilidad pública	33/2007	289
2.3.8.6.	Condiciones a cumplir por las vías locales	107	290

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
2.3.9.	Sistemas de agrupamientos y adosamientos		
2.3.9.1.	Ampliaciones en edificaciones pareadas	148	293
2.3.9.2.	Adosamientos en terrenos con pendiente	86/2007	294
2.3.9.3.	Normas a cumplir para los muros de adosamiento	11/2007; 7/2007	296
2.3.9.4.	Elementos constructivos a considerar dentro de la envolvente teórica en adosamientos	50/2007	297
2.3.9.5.	Ubicación del muro de adosamiento y altura de los vanos de fachadas inscrita en la envolvente teórica	08/2008	299
2.3.9.6.	Normas de resistencia al fuego para muros de adosamientos de solicitudes acogidas al artículo 1º transitorio Ley N° 20.251	24/2008	301
2.3.10.	Rasantes y distanciamientos		
2.3.10.1.	Aplicación de rasantes	109	303
2.3.10.2.	Rasantes y distanciamientos en predios en que no concuerda realidad física con la jurídica	18	308
2.3.10.3.	Pisos subterráneos	60/2007; 189; 12/2008	309
2.3.10.4.	Interconexión de edificios contiguos o colindantes	163; 96/2007	311
2.3.10.5.	Distanciamientos de edificios o viviendas en extensión en proyectos a desarrollar en un predio	47/2007; 192	314
2.3.10.6.	Instalaciones en partes exteriores superiores de edificios	58/2007	315
2.3.11.	Volumen teórico y sombra proyectada		
2.3.11.1.	Precisa normativa sobre volumen teórico y sombra proyectada	168;80/2007; 08/2009	318
2.3.11.2.	Volumen teórico en predios irregulares	16/2008	323
2.3.11.3.	Retranqueos y volumen teórico	71/2007; 05/2009	324
2.3.12.	Coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo		
2.3.12.1.	Cálculo de superficie edificada	110; 75/2007	326
2.3.12.2.	Coeficiente de ocupación de suelo en edificaciones en pendiente	49/2007	332
2.3.13.	Suelo natural		
2.3.13.1.	Suelo natural en terrenos intervenidos	85/2007	334
2.3.13.2.	Piso subterráneo	20/2007	335
2.3.14.	Cuerpos Salientes		
2..3.14.1.	Cuerpos salientes por sobre los 3 metros de altura	51/2007	337

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
CAPITULO 3 DE LAS NORMAS TECNICAS			
TEMA 1 DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO			
3.1.1.	Muros cortafuego	46/ 2007	339
3.1.2.	Características de la zona vertical de seguridad	14/ 2009	340
TEMA 2 NORMATIVA TÉRMICA			
3.2.1.	Resistencia, conductividad y aislación térmica	59; 72; 07/2007	342
TEMA 3 ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS			
3.3.1	Accesibilidad a edificios mediante sistemas mecanizados	197; 18/2009	346
3.3.2.	Acceso a edificios a edificios de 7 o más pisos	66/2007	347
TEMA 4 INSTALACIONES INTERIORES ELECTRICAS			
3.4.1.	Declaraciones de instalaciones eléctricas en edificios	208	349
TEMA 5 FAENAS CONSTRUCTIVAS			
3.5.1.	Socalzados entibaciones o tensores subterráneos	181; 188	351
TEMA 6 DISCAPACIDAD			
3.6.1.	Accesibilidad a edificios de uso público y edificaciones colectivas	54;115;137	354
3.6.2.	Estacionamientos para personas con discapacidad	36/2007	359
CAPÍTULO 4 VIVIENDAS ECONOMICAS			
TEMA 1 DE LOS GRUPOS O CONJUNTOS DE VIVIENDAS ECONÓMICAS			
4.1.1.1.	Destinos distintos del habitacional posibles de considerar en conjuntos o grupos de viviendas económicas,	91; 170; 07/2008; 29/2008	362
4.1.2.1.	Cálculo de superficie edificada	91; 110; 07/2008	366
TEMA 2 DE LAS NORMAS DE EXCEPCIÓN APLICABLES A LOS PREDIOS CON VIVIENDAS ECONÓMICAS			
4.2.1.1	Disposiciones de excepción que permiten la densificación de predios con viviendas económicas y sociales	57/2007; 191; 81/2007	374
TEMA 3 DE LOS LOTEOS DFL N°2			
4.3.1.1.	Loteos DFL N°2,	132; 61/2007; 15/2009	379
4.3.1.2.	Plazos de aprobación de loteos DFL N°2	164	383
4.3.1.3.	Conjunto armónico de loteos	20/2008	384
TEMA 4 DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS ECONÓMICAS			
4.4.1. 1.	Condominios de viviendas económicas	26/2007; 27/2007	386

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
TEMA 5 DE LAS DISPOSICIONES DE EXCEPCIÓN			
4.5.1.1.	Ley N° 20.251 que establece un procedimiento simplificado para permisos de edificación de viviendas sociales y viviendas económicas de hasta 520 Unidades de Fomento	29/2008; 01/2009	390
CAPÍTULO 5 DE LOS CONDOMINIOS			
TEMA 1 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL			
5.1.1.	Conceptos generales y procedimientos para aplicar las normas sobre copropiedad inmobiliaria	130	393
5.1.2.	Principio de especialidad de la ley 19.537 y su correspondencia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones	44/2007	395
5.1.3.	Aplicación supletoria de plazos establecidos en la Ley 19.880, en los casos no fijados por la normativa específica	172	397
TEMA 2 DE LA DIVISIÓN DEL SUELO EN UNA COPROPIEDAD			
5.2.1.	Subdivisión de inmuebles en que existe una copropiedad inmobiliaria	32	400
5.2.2.	Subdivisión de condominios de viviendas sociales	22/2008	402
5.2.3.	Tamaños prediales en condominios tipo B	95; 199	404
5.2.4.	Requisitos para acogerse a condominio tipo B	192; 26/2007	407
TEMA 3 DE LAS AMPLIACIONES DE VIVIENDAS EMPLAZADAS EN UNA COPROPIEDAD			
5.3.1.	Ampliaciones de unidades existentes acogidas al DFL N°2 , en condominios	25/2007; 158; 27/2007	409
TEMA 4 DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN UNA COPROPIEDAD			
5.4.1.	Reglas generales para el cumplimiento de cuota de estacionamientos	178; 204	413
5.4.2.	Estacionamientos en condominios tipo A	18/2008	415
5.4.3.	Estacionamientos para discapacitados	36/2007	417
5.4.4.	Estacionamientos en condominios de viviendas sociales	26/2007	418
TEMA 5 DE LA VIALIDAD			
5.5.1.	Cesiones gratuitas en proyectos de copropiedad inmobiliaria	62/2007	419
5.5.2.	Pavimentación de calzadas interiores	96	420

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
TEMA 6	DE LAS UNIDADES EN UNA COPROPIEDAD		
5.6.1.	Exigencias para los cambios de destino de las unidades	65/2007	422
5.6.2.	Divisiones interiores de unidades independientes en plantas libres	117	423
5.6.3.	Divisiones de unidades existentes	16/2009	425
CAPITULO 6 LEYES DE REGULARIZACIÓN			
TEMA 1	LEY N° 19.532 SOBRE REGULARIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES		
6.1.1	Ámbito de aplicación	35; 213	427
TEMA 2	LEY 19. 583 SOBRE REGULARIZACIÓN DE BIENES RAÍCES URBANOS		
6.2.1.	Procedimientos aplicables a expedientes pendientes en las D.O.M.	67/2007	430
6.2.2.	Solicitudes de regularización de microempresas	84	431
TEMA 3	LEY N° 19.749 SOBRE MICROEMPRESAS FAMILIARES		
6.3.1.	Actividades permitidas, normas aplicables; requisitos y exigencias, actividades permitidas	126	433
TEMA 4	LEY 20.234 ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DE LOTEOS		
6.4.1.	Ámbito de aplicación plazos y beneficios	200; 211; 09/2009	441
6.4.2.	Pago de derechos municipales	14/2008	453
TEMA 5	LEY 20.251 ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES		
6.5.1.	Precisiones sobre la aplicación de las disposiciones de la Ley	201;27/2008; 29/2008	455
6.5.2.	Disposiciones de carácter permanente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para permisos de ampliación de viviendas, sociales, progresivas e infraestructuras sanitarias y regularización de edificaciones construidas antes de 1959	207; 01/2009	468
6.5.3.	Normas de resistencia al fuego para muros de adosamientos de solicitudes acogidas al artículo 1° transitorio	24/2008	472

INDICE			
	Materia	Circulares	Página
CAPITULO 1 DE LOS PROFESIONALES PROCEDIMIENTOS Y PERMISOS			
TEMA 1 DE LOS PROFESIONALES			
1.1.1. Responsabilidades de profesionales			
1.1.1.1.	Ley 20.016 que modificó Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las responsabilidades de los actores que participan en un permiso	154	5
1.1.2. Revisores Independientes			
1.1.2.1.	Revisores de proyectos de cálculo estructural	123; 127;138	8
1.1.2.2.	Revisores Independientes de obras de edificación	157;164; 179;203;206	12
1.1.3. Cambio de profesionales			
1.1.3.1.	Cambio de profesionales competentes en un permiso	05/2007 ; 91/2007	27
1.1.4. Subrogación del Director de Obras Municipales			
1.1.4.1.	Orden de subrogancia del Director de Obras Municipales	105	29
TEMA 2 DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICABLES A LAS TRAMITACIONES ANTE LAS DOM			
1.2.1. Postergación de permisos y prórrogas			
1.2.1.1	Postergación de permisos y prórrogas por modificación al instrumento de planificación	175	34
1.2.2. Plazos de pronunciamiento para las actuaciones ante las DOM			
1.2.2.1	Contabilización de los plazos contenidos en la legislación de urbanismo y construcciones	33	37
1.2.2.2.	Plazos; Aplicación supletoria de la ley 19.880	172; 19/2009	38
1.2.3. Acceso a expedientes en las DOM			
1.2.3.1.	Factibilidad que terceros conozcan documentación de expedientes	222	42
TEMA 3 DE LOS TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS ASOCIADOS CON LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS			
1.3.1. Ingreso de solicitudes ante las Dirección de Obra Municipales			
1.3.1.1	Fecha de emisión del Certificado de informaciones previas	87/2007	44
1.3.2. Documentos exigidos en solicitudes de permisos y recepciones			
1.3.2.1.	Documentos que corresponde acompañar en solicitudes	156; 40/2007; 31/2008	46
1.3.2.2.	Ensayos de hormigones en recepciones de obras	72/2007	50
1.3.3. Obtención de más de un permiso en un mismo predio			
1.3.3.1.	Posibilidad de de obtener dos o más permisos para un mismo predio	57	52
1.3.4 Acta de Observaciones			

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
1.3.4.1.	Acta de observaciones	98/2007; 28/2008; 2/2009	53
1.3.5. Derechos municipales			
1.3.5.1.	Consignación de derechos municipales	166;169; 04/2008	57
1.3.5.2.	Devolución de derechos municipales	27/2007	60
1.3.5.3.	Descuento de derechos por unidades repetidas	06/2008	61
1.3.5.4.	Tabla de atributos para el cálculo de derechos municipales	184	63
1.3.5.5.	Cobro de derechos por modificación de proyectos	06/2007; 24/2007; 95/2007	65
1.3.5.6.	Cobro de derechos municipales por obras viales	116	69
1.3.5.7.	Pago de derechos municipales por fusión de terrenos	135	70
1.3.6. Paralización de Obras			
1.3.6.1	Paralización de obras que se ejecutan en disconformidad con permiso otorgado	19/2007	72
1.3.7. Caducidad de los permisos			
1.3.7.1.	Caducidad de los permisos cuando existen recepciones parciales	195; 02/2008	74
TEMA 4 DE LOS TIPOS DE AUTORIZACIONES Y PERMISO			
1.4.1. Anteproyectos			
1.4.1.1.	Vigencia de los anteproyectos	112; 166; 169; 73/2007;	77
1.4.1.2.	Condiciones a cumplir por los proyectos para ajustarse al anteproyecto aprobado	01/2007; 53/2007; 30/2008	82
1.4.1.3.	Cumplimiento de normas urbanísticas y técnicas a solicitudes de permisos para, proyectos que cuentan con anteproyecto aprobado	112; 70/2007	85
1.4.1.4.	Anteproyecto en predios sujetos a futura fusión y / o subdivisión	08/2007; 88/2007	87
1.4.1.5.	Demolición de inmueble de conservación histórica que cuenta con anteproyecto aprobado	149	89
1.4.2. Permisos de edificación			
1.4.2.1.	Permisos de Obra Menor	147	91
1.4.2.2.	Obras que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales	59/2007; 82/2007; 97/2007; 09/2008	93
1.4.3. Construcciones provisorias			
1.4.3.1.	Prórroga de plazo para construcciones provisorias	13/2007; 37/2007	102

	Materia	Circulares	Página
1.4.4.	Conjunto armónico		
1.4.4.1.	Normativa aplicable a los conjuntos armónicos	78/2007	104
1.4.4.2.	Requisitos a cumplir para que un proyecto se pueda acoger a conjunto armónico	161; 35/2007; 20/2008; 04/2009; 7/2009; 11/2009	105
1.4.4.3.	Conjuntos armónicos en dos o más predios	15/2007; 43/2007; 52/2007; 89/2007; 01/2008; 26/2008	111
1.4.4.4.	Concepto de manzana existente	14/2007	117
1.4.4.5.	Forma de calcular el incremento de altura en proyectos de conjuntos armónicos	05/2008	118
1.4.4.6.	Atribuciones de los asesores urbanistas en materias de conjunto armónico	76	119
1.4.5.	Construcciones en el área rural		
1.4.5.1.	Urbanización mínima para conjuntos de viviendas	133	122
1.4.5.2.	Normativa aplicable a subdivisiones y construcciones	02/2007	123
1.4.5.3.	Construcciones en concesiones mineras	16/2007	124
1.4.6.	Cambio de destino de una vivienda		
1.4.6.1.	Normativa aplicable a los cambio de destino	84/2007; 217	126
1.4.7.	Regularización de edificaciones sin acogerse a leyes especiales		
1.4.7.1.	Regularización de edificaciones construidas con posterioridad al 14 febrero del año 1929	182; 23/2007; 38/2007	131
1.4.8.	Modificación de proyectos		
1.4.8.1.	Análisis normativa aplicable a modificaciones de proyectos	21/2007	135
1.4.8.2.	Modificación de proyecto a permiso otorgado hace más de una década	17/2007	136
1.4.8.3.	Modificación de proyecto de obras menores	91/2007	137
1.4.8.4.	Modificación de proyecto de conjunto armónico	95/2007	138
TEMA 5	DE LAS ACTUACIONES VINCULADAS CON LOS PREDIOS		
1.5.1.	Fusión de terrenos		
1.5.1.1.	Dominio de predios fusionados	124	140
1.5.1.2.	Anteproyecto en predio a fusionar y subdividir	08/2007	141
1.5.1.3.	Beneficio por fusión de terrenos	03/2008	142
1.5.1.4.	Pertinencia de exigencias adicionales a solicitud de fusión de terrenos	88/2007	143
1.5.1.5.	Plazos de vigencia para aplicar beneficios por fusión de terrenos	03/2009	144
1.5.2.	Garantías de obras de urbanización		
1.5.2.1.	Posibilidad de garantizar obras de urbanización	42/2007	146

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circulares	Página
1.5.2.2.	Posibilidad de garantizar obras de mitigación derivadas de un EISTU	25/2008	147
1.5.3.	Subdivisión de terrenos de sucesiones hereditarias		
1.5.3.1.	Subdivisión de terrenos pertenecientes a sucesión hereditaria o de sociedad conyugal	82; 185	149
1.5.4.	Rectificación de deslindes de predios		
1.54.1.	Aplicación de normas cuando realidad física no concuerda con dominio	18; 95/2007	151

Tema 1 De los profesionales

Subtema 1

Responsabilidad de los profesionales



1.1.1.1. Ley 20.016 que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las responsabilidades de los actores que participan en un permiso

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 20.016; que modificó Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 17; 18; 20; 116; 116 bis B; 144; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0366 del 5 septiembre 2005; DDU 154

Circular Ord. N° 0366 del 5 septiembre 2005; DDU 154

Principales modificaciones introducidas por la Ley N°20.016 al Decreto con Fuerza de Ley N°458, de 1975, referida a precisar las responsabilidades de los diversos actores que participan en los permisos, autorizaciones y recepciones de obras; establece plazos para hacer efectivas las responsabilidades y señala nuevos requisitos para la recepción de las obras.

La modificación introducida al artículo 17° del referido cuerpo legal, precisa la responsabilidad de los arquitectos, ingenieros civiles, ingenieros constructores y constructores civiles que intervienen en un permiso o una construcción por sus acciones u omisiones en el ámbito de sus respectivas competencias.

Por su parte, las modificaciones introducidas al artículo 18° van dirigidas a precisar la responsabilidad en el caso que una construcción no sea transferida y a establecer los plazos para hacer efectivas las responsabilidades a que alude dicho precepto, según se trate de estructuras soportantes, no soportantes y elementos de terminaciones y acabados de las obras.

Dichos plazos se establecen para precisar las responsabilidades - en casos de daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos de una construcción -, tanto para el propietario primer vendedor, como para los proyectistas - en caso de errores si de éstos se han derivado daños o perjuicios -; para los constructores - por fallas, errores o defectos de la construcción y el uso de materiales o insumos

defectuosos - y para las personas jurídicas, cuando el profesional competente actúe por ellas respecto de los señalados daños y perjuicios.

La modificación introducida al inciso final del artículo 20º, precisa el plazo de prescripción para hacer efectivas las multas y acciones señaladas en dicho precepto, relativas a las infracciones a las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y a los instrumentos de planificación territorial, las cuales prescribirán al momento de la recepción de la obra por parte de la Dirección de Obras Municipales.

Por su parte, las modificaciones introducidas al artículo 116º de la citada Ley, delimitan la responsabilidad del Director de Obras Municipales, quien a contar de la entrada en vigencia de la Ley Nº 20.016, debe conceder el permiso o la autorización requerida si los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, dejando radicada la responsabilidad de revisión y del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes al arquitecto proyectista y demás profesionales que intervienen en un permiso o una construcción, en concordancia con las disposiciones analizadas en los puntos anteriores.

Asimismo, en vinculación con la materia expuesta, se establece la definición de las normas urbanísticas que debe revisar el Director de Obras, referidas en lo principal a las normas propias del Plan Regulador, a las contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza General que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a las normas que en dicho precepto se indican.

La derogación del artículo 116 bis B) en lo sustancial, deja sin efecto la posibilidad de que el arquitecto proyectista informe un proyecto de las viviendas que en la preceptiva anterior se señalaban, elimina la posibilidad de otorgar sin más trámite un permiso en el caso allí descrito y su eliminación está en armonía, también con el resto de la Ley individualizada, debido a que, como antes se indicó, a partir de su entrada en vigencia, el Director de Obras sólo está obligado a revisar las normas urbanísticas de un proyecto o autorización requerida.

Por su parte, la modificación introducida al artículo 144º elimina al supervisor como profesional que interviene en una obra y lo reemplaza por el arquitecto, quien debe requerir en conjunto con el propietario la recepción de una obra.

En otro orden de materias, se precisa en la modificación a la disposición en análisis que, a la recepción definitiva parcial y total de una urbanización y/o edificación, debe acompañarse un informe del arquitecto, y tratándose de edificaciones, del revisor independiente cuando lo hubiere. El informe debe certificar que las obras se ejecutaron de conformidad al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones. En el caso que la construcción hubiere contado con un inspector técnico de obra (ITO), también deberá acompañarse un informe en este mismo sentido de dicho profesional.

Se establece, además, que en el acto de la recepción, el Director de Obras Municipales deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra conforme al permiso otorgado. El cumplimiento de las demás disposiciones, tal como se ha indicado, quedará sujeto a las responsabilidades de los profesionales que intervienen en la obra, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 17º, 18º y 20º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones vigente.

Capítulo 1

En otro orden de materias, se hace necesario precisar que las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.016 al Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación a contar del día 25.08.05 fecha de su entrada en vigor.

Este Ministerio se encuentra tramitando el respectivo Decreto Supremo que establecerá la reglamentación de esta Ley en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En tanto, todas las materias que estén tratadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que sean contrarias a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.016 se entenderán tácitamente derogadas por dicho precepto legal.

Por último, cúpleme informar que por los cambios normativos introducidos por la Ley N° 20.016, se está revisando la vigencia de las Circulares que traten las materias que fueron modificadas por dicho cuerpo legal, en atención a lo cual se informará a la brevedad sobre la vigencia de las Circulares emitidas con anterioridad por esta División.

Tema 1 De los profesionales

Subtema 2

Revisores Independientes

1.1.2.1. Revisores de proyectos de cálculo estructural

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 19.748 que modificó Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1° y 2° transitorio D.S. N° 115 (V y U) que modificó OGUC
- Artículo 116 bis; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 5.1.7.; 5.1.25.; 5.1.26.; 5.2.6.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 054 del 20 marzo 2003; DDU 123
- Circular Ord. N° 119 del 09 junio 2003; DDU 127
- Circular Ord. N° 256 del 22 sept. 2004; DDU 138

CIRCULAR ORD. N° 054 DEL 20 MARZO 2003; DDU 123

Registro de revisores de proyecto de cálculo estructural.

La Ley N°19.748, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 116 Bis, establece que la revisión del proyecto de cálculo estructural de las construcciones es obligatorio para los edificios de uso público y edificaciones que estipule la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Esta disposición comenzará a ser exigida por las Municipalidades una vez que el respectivo Registro de profesionales calificados se encuentre operativo. La gestión y administración del Registro de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural estará a cargo del Instituto de la Construcción, en adelante I.C., de acuerdo a la facultad delegatoria establecida en la propia Ley.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en complemento de la Circular Ord. N°20 del 28 de Enero de 2003 de este Ministerio y a solicitud de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional se informa que la entrada en vigencia a las modificaciones, introducidas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el D.S. N°115, de esta Secretaría de Estado, de 06 de Mayo de 2002, (D.O del 03 de agosto de 2002), se publicará en la pagina Web confeccionada especialmente para este efecto cuya referencia es

www.restrutural.cl, junto con la respectiva circular que impartirá instrucciones al respecto. En espera de la puesta en operación de esta página toda la información podrá obtenerse a través de la página Web del Instituto de la Construcción, www.iconstruccion.cl.

La página antes mencionada será una ayuda y apoyo a la gestión de los profesionales, ya que no sólo contendrá una base de datos de adscritos al Registro de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural, sino que también se entregará información y respuesta a aquellas dudas propias de la operación del registro e inquietudes surgidas de la aplicación de la Ley 19 748 y su Reglamento.

Los formularios para la inscripción de postulantes podrán ser obtenidos directamente en el Instituto de la Construcción a través de las páginas Web antes mencionada, permitiendo igualmente a los interesados obtener la información necesaria, remitir la solicitud de inscripción y los antecedentes preliminares requeridos. Los antecedentes que no puedan ser enviados por la página Web deberán presentarse directamente en la sede del Instituto, calle La Concepción N°322, Oficina 902. Providencia, Santiago. Cualquier consulta al respecto se podrá realizar a cabarca@iconstruccion.cl, o registro@iconstruccion.cl

CIRCULAR ORD. N° 119 DEL 09 JUNIO 2003; DDU 127

Complementa Circular N° 054 (DDU 123) del 20 de Marzo de 2003.

Se informa que el Registro Nacional de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural se encuentra operativo y ya cuenta con algunos profesionales especialistas a disposición de los propietarios que soliciten un permiso de construcción para edificios de uso público y edificaciones que determina la Ordenanza General en cumplimiento de la Ley N° 19. 748, los cuales deberán contratar la revisión del proyecto de cálculo estructural.

Por lo anterior, las disposiciones contempladas en el D.S. N° 115, (V. y U.), de 2002, publicado en el Diario Oficial del 03 de Agosto de 2002, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) comenzarán a regir una vez transcurridos 30 días, contados desde la fecha de la presente Circular.

El Registro tendrá su base de operaciones en Santiago en las oficinas centrales del Instituto de la Construcción, institución que estará a cargo de la administración del Registro. Mediante la publicación de una página Web, www.restrutural.cl, se prestará ayuda y apoyo a la gestión de los profesionales y usuarios en general, en la página mencionada se mantendrá al día la información necesaria, la que no sólo contendrá una base de datos de adscritos al Registro de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural, sino que a través de ella se entregará información y respuesta a aquellas dudas propias de la operación del mismo e inquietudes surgidas de la aplicación de la Ley y su Reglamento. Cualquier consulta al respecto se podrá realizar a cabarca@iconstruccion.cl, o registro@iconstruccion.cl

Según el artículo 5.1.7 de la OGUC todas las edificaciones, deberán ejecutarse conforme a un proyecto de cálculo estructural, elaborado y suscrito por un Ingeniero Civil o por un Arquitecto.

El proyecto de cálculo estructural se presentará a la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación, acompañando la memoria de cálculo estructural y los planos de estructura, ambos firmados por el profesional competente (sólo Arquitectos e Ingenieros Civiles).

Se exceptúan de esta disposición las construcciones cuya superficie sea menor a 100m², las obras menores y las edificaciones de las clases C-D-E y F, cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas, siempre que en el permiso de edificación el propietario deje constancia que la obra se ejecutará conforme a las disposiciones del Título 5, capítulo 6 de la OGUC.

Se informa además que a partir de la fecha antes señalada, los propietarios que soliciten un permiso de construcción para edificios de uso público, definido como aquel edificio con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas (aplicable según art. N° 4.2.4. de la OGUC.), y edificaciones que determina la misma Ordenanza e identificados en el punto 5 de esta circular, deberán contratar la revisión del proyecto de cálculo estructural respectivo por parte de un tercero independiente del profesional u oficina que lo haya realizado y que cuente con inscripción en el Registro antes mencionado.

Asimismo las solicitudes de permiso de edificación que tendrán la obligación de acompañar la revisión del proyecto de cálculo estructural son:

- a. Conjuntos de viviendas cuya construcción hubiere sido contratada por los Servicios de Vivienda y Urbanización,
- b. Los edificios que deban mantenerse en operación ante situaciones de emergencia, tales como hospitales, cuarteles de bomberos, cuarteles policiales, edificaciones destinadas a centros de control de empresas de servicios energéticos y sanitarios, emisoras de telecomunicaciones y
- c. Edificios cuyo cálculo estructural esté basado en normas extranjeras, las cuales deberán ser declaradas al momento de solicitar el permiso.

A partir del tercer año de vigencia del Registro estarán también sujetas a la revisión los proyectos de cálculo de las siguientes construcciones:

- d. Conjuntos de viviendas sociales de 3 o más pisos
- e. Conjuntos de viviendas de 3 o más pisos que no sean sociales
- f. Edificios de 3 o más pisos cuyo destino sea uso exclusivo oficinas privadas.

La calidad de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural se acreditará mediante copia del Certificado de Inscripción vigente en el Registro Nacional de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural, al momento de solicitar el permiso de edificación, y no podrán actuar como tal respecto del mismo proyecto en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.

El informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, en los casos antes señalados, debe ser presentado ante la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación. (art. 5.1.26. de la OGUC)

No obstante lo antes dispuesto, el propietario estará facultado para entregar el informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural hasta el momento del otorgamiento del permiso de edificación. En todo caso deberá acreditarse, mediante declaración jurada simple o en la solicitud de

permiso de edificación, la contratación del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural al solicitarse el permiso de edificación.

Además, según el artículo 5.2.6. de la OGUC, deberá acompañarse, para la recepción definitiva de una obra, una declaración en el sentido de si ha habido o no cambios en el proyecto aprobado. Si las modificaciones inciden en el Proyecto de Cálculo Estructural, deberán adjuntarse debidamente modificados los documentos correspondientes. Tratándose de proyectos de cálculo estructural que deben someterse a revisión, conforme a lo antes dispuesto, estos documentos deberán estar visados por el Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.

CIRCULAR ORD. N° 256 DEL 22 SEPTIEMBRE 2004; DDU 138

Informa respecto a la fecha de entrada en vigencia de las modificaciones introducidas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el D.S. N°115, de 06 Mayo 2002, de esta Secretaría de Estado, publicado en el Diario Oficial del 03 de Agosto de 2002.

El artículo primero transitorio del D.S. N°115, establece que la aplicación de las modificaciones de la Ordenanza General, aprobadas mediante dicho decreto, comenzarán a regir una vez transcurridos 180 días, contados desde la fecha de su publicación, esto es a partir del 30 de enero del año en curso o desde la fecha en que entre a operar el Registro de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural, si ésta es posterior a los 180 días indicados anteriormente.

En relación a la materia, la Circular Ord N°119 (DDU 127) del 09 de Junio de 2003, informa que el Registro Nacional de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural se encuentra operativo y comenzará a regir desde el 09 de Julio de 2003.

Las solicitudes de permiso de edificación que tendrán la obligación de acompañar la revisión del proyecto de cálculo estructural a partir de la fecha indicada en el punto anterior, son las siguientes:

- a. Edificios de uso público (edificios cuyo destino es equipamiento y cuya carga de ocupación total es superior a 100 personas).
- b. Conjuntos de viviendas cuya construcción hubiere sido contratada por los Servicios de Vivienda y Urbanización.
- c. Edificios que deban mantenerse en operación ante situaciones de emergencia, tales como hospitales, cuarteles de bomberos, cuarteles policiales, edificaciones destinadas a centros de control de empresas de servicios energéticos y sanitarios, emisoras de telecomunicaciones.
- d. Edificios cuyo cálculo estructural esté basado en normas extranjeras, las cuales deberán ser declaradas al momento de solicitar el permiso.

Por otra parte el artículo segundo transitorio señala que los edificios que a continuación se identifican (según el artículo 5.1.25. de la O.G.U.C.) deberán presentar la revisión del proyecto de cálculo estructural dos años después de la entrada en operación del Registro, situación que, tal como se desprende del punto anterior, corresponde al 09 de Julio de 2005.

Estos edificios son:

- g. Conjuntos de viviendas sociales de 3 o más pisos.
- h. Conjuntos de viviendas de 3 o más pisos que no sean sociales.
- i. Edificios de 3 o más pisos cuyo destino sea uso exclusivo oficinas privadas.



1.1.2.2. Revisores Independientes de obras de edificación

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo Transitorio Ley N° 20.016
- Artículo Transitorio Ley N° 20.071
- Artículos 116; 116 bis; 116 bis B; 118; 130; 142; 144; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 3.1.8.; 6.1.8.; 6.2.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 516 del 21 noviembre 2005; DDU 157
- Circular Ord. N° 0124 del 21 marzo 2006; DDU 164
- Circular Ord. N° 0159 del 12 marzo 2007; DDU 179
- Circular Ord. N° 0304 del 09 abril 2008; DDU 203
- Circular Ord. N° 555 del 14 julio 2008; DDU 206

CIRCULAR ORD. N° 516 DEL 21 NOVIEMBRE 2005; DDU 157

Informa sobre publicación de Ley N° 20.071 que crea y regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación. Instruye sobre la aplicación del artículo 116 bis del D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La puesta en funcionamiento del mencionado Registro permitirá a los propietarios que soliciten un permiso de edificación contratar, cuando lo estimen conveniente, un revisor independiente con inscripción vigente en dicho Registro, de acuerdo a la facultad que les confiere el inciso primero del artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El ejercicio de esta facultad por parte de los propietarios dará lugar a los beneficios contemplados en el inciso final del artículo 116 bis y en el inciso segundo del artículo 118, ambos de la Ley ya mencionada, consistentes en la rebaja de un 30% en los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de dicha norma y la reducción de 30 a 15 días en el plazo que tiene el Director de Obras Municipales para pronunciarse sobre la solicitud de permiso de edificación y de recepción parcial o total de la obra.

Se hace presente que a contar de esta fecha, en las Secretarías Regionales de este Ministerio se están recibiendo las solicitudes de incorporación al referido Registro, tanto de los profesionales que se acojan a lo establecido en el artículo transitorio de la Ley 20.071 como de los que se inscriban conforme sus disposiciones permanentes. Los formularios respectivos se encuentran a disposición de los interesados en el sitio Web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (<http://www.minvu.cl/>).

Los revisores independientes, en el desempeño de sus funciones, deberán verificar que los **proyectos de edificación y sus obras** cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al proyecto, emitiendo un informe que analizará su cumplimiento y que se acompañará tanto en la solicitud de permiso edificación como en la solicitud de recepción definitiva parcial o total de las obras. En este último caso se deberá tener presente lo regulado en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece que el informe que emite el revisor independiente debe certificar que las obras se ejecutaron de conformidad al permiso aprobado, incluidas sus modificaciones.

Finalmente, y conforme lo señalado en la Circular DDU 154, de 05.09.2005, las disposiciones contenidas en la Ordenanza que sean contrarias a las modificaciones introducidas por la Ley N° 20.016 (D.O. 27.05.05) deben entenderse tácitamente derogadas. En consecuencia, en tanto la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no determine las edificaciones en que será obligatorio contratar un revisor independiente, aplicando el artículo 116 bis, inciso primero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (modificado por la Ley N° 20.016), dicha contratación será voluntaria.

CIRCULAR ORD. N° 0124 DEL 21 MARZO 2006; DDU 164

Plazo de que dispone el Director de Obras Municipales para pronunciarse en las solicitudes de loteos con construcción simultánea, en los casos en que se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente para el permiso de edificación, de acuerdo a disposiciones de los artículos 116 Bis y 118 LGUC. Se transcribe parte del informe en derecho de la División Jurídica de este Ministerio:

- “2. Cabe tener presente que según el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones “Construcción simultánea” son obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de

urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

3. Por su parte el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General dispone en su inciso primero que los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 ha, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquellas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de dicha Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo. Agrega en su inciso segundo que el proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, serán aprobados en un solo acto. Estos loteos se denominarán "Loteos D.F.L. N°2".
4. Por lo anterior estima esta División Jurídica que al constituir la construcción simultánea una figura especial en que las aprobaciones son otorgadas por el Director de Obras Municipales conjuntamente o en la forma indicada por el citado artículo 1.1.2. de la Ordenanza General, no es factible aplicar lo dispuesto en el artículo 118 que reduce a quince días el plazo para pronunciarse sobre el permiso de edificación cuando se acompaña informe favorable del Revisor Independiente, porque tal disposición está referida a las situaciones en que se solicita solamente un permiso de edificación y no cuando éste forma parte de un proyecto mayor que comprende, además, la subdivisión y urbanización del suelo, aspectos en que actualmente no interviene el Revisor Independiente.
5. Corroborando lo expuesto la circunstancia que el artículo 3.1.8. de la Ordenanza General, que dispone expresamente en su inciso segundo que las solicitudes de permiso para las acciones a que se refiere el Capítulo "De los Permisos de las Obras y sus Trámites", del Título III "De la Urbanización", deben ser resueltas dentro de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, plazo que se reducirá a 15 días si a la solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente, se encuentra tácitamente derogado en su parte final y en proceso de modificación.
6. Adicionalmente, debe señalarse que no existe una disposición que obligue al Director de Obras a reducir el plazo para pronunciarse sobre los permisos de subdivisión, loteo y de urbanización y que no es factible hacer una interpretación extensiva del inciso segundo del artículo 118 de la Ley General a casos no previstos por él ya que en la medida que contempla una excepción a la regla general de 30 días, constituye una norma de aplicación restrictiva.
7. De ahí entonces que al no existir concordancia en los plazos que tiene el Director de Obras para pronunciarse respecto de los permisos de edificación y los permisos de subdivisión, loteo y urbanización como lo establecía la legislación anterior al permitir la intervención del Revisor Independiente en ambas instancias, no es factible por vía de interpretación reducir estos en los loteos con construcción simultánea por la sola circunstancia de acompañar informe favorable del Revisor Independiente al permiso de edificación.
8. En consecuencia, mientras no exista una disposición que expresamente permita reducir el plazo, debe aplicarse la regla general de 30 días."

CIRCULAR ORD. N° 0159 DEL 12 MARZO 2007; DDU 179

Pone en conocimiento Dictamen N° 07201 de fecha 13.02.07 de la Contraloría General de la República, que ratifica los pronunciamientos emitidos por esta División, en materia de facultades y competencias de los revisores independientes, a partir de las leyes N° 20.016 y N° 20.071.

Se ha dirigido a esta Entidad de Control don X.X., solicitando la reconsideración del dictamen N° 1.025, de 2006, de la Contraloría Regional VI Región, que se deje sin efecto el oficio N° 57 de 2006, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -DDU- y que se ordene la devolución de los derechos municipales que en su opinión han sido injustamente cobrados en los permisos que indica.

Señala que, en marzo de 2006, interpuso ante la Contraloría Regional mencionada una reclamación en contra del Director de Obras Municipales de Machalí, con ocasión del cobro de derechos municipales para el proyecto de loteo con construcción simultánea, denominado "Las Pircas de Machalí", de Inmobiliaria El Olmo S.A. Ello, por cuanto la solicitud respectiva, identificada con el N° 17 de 2006, no obstante haber sido acompañada de informe favorable de Revisor Independiente, fechado el 24 de enero de 2006, fue aprobada mediante los permisos Nos. 2 y 28 de 8 de febrero de 2006, emanados de esa Dirección de Obras Municipales, en circunstancias que debió haber sido aprobada en un solo acto y aplicando las rebajas correspondientes.

Argumenta, en lo medular, que la obligación de rebajar los derechos municipales contemplada en el inciso tercero del artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el caso en que se acompañe el informe de revisor independiente, alude en plural a todos los derechos que se contemplan en el artículo 130 de la misma ley, sin que sea procedente distinguir entre loteos y otra clase de permisos; que no procede dividir la aprobación ni la aplicación de la rebaja respecto de un loteo con construcción simultánea, toda vez que su aprobación debe realizarse en un solo acto; y que, por otro lado, los vocablos "permiso de edificación" y "obra" son conceptos amplios y no restrictivos, por lo que se comprenden también los loteos, lo que implica que, a diferencia de lo sostenido por la Administración, los revisores independientes sí tienen competencia para informar aspectos "urbanísticos".

Agrega que el pronunciamiento emitido por oficio N° 57 de 2006, de la DDU, dirigido a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo VIª. Región, no pudo fundar la actuación del Director de Obras de la Municipalidad de Machalí, sin perjuicio de lo cual dicho documento no cumple con los requisitos formales que exige la ley para las circulares, de acuerdo al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En presentaciones posteriores, el recurrente realiza un análisis legal de la normativa que incide en la materia consultada, concluyendo que las modificaciones legales

introducidas por la ley N° 20.016 no restringen la competencia asignada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones a los revisores independientes, de la manera indicada por la DDU.

Requerido informe, el Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha expresado por oficio N° 376, de 2006, en síntesis que, en conformidad a lo expresado en el oficio N° 57 de 2006, cuestionado por los recurrentes, la rebaja de los derechos municipales derivada de la intervención de revisores independientes sólo procede, a partir de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.016, para los permisos que correspondan a proyectos de edificación, por cuanto el texto legal precitado tuvo como objeto terminar con la doble revisión de los proyectos y clarificar y diferenciar las funciones que tienen los Directores de Obras de las que tienen los revisores independientes. Lo anterior se vería reafirmado por la ley N° 20.071, que creó y reguló el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación, pues en su denominación asocia a los revisores inscritos directa y exclusivamente con las obras de edificación.

Agrega, citando la circular DDU N° 124 de 2006, que no sería factible aplicar la normativa sobre aprobación simultánea y en un solo acto al loteo con construcción simultánea; y que el oficio N° 57 de 2006, impugnado por la reclamante, se limitó a dar respuesta a una serie de inquietudes planteadas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VIª. Región, en el ejercicio de las facultades que confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de lo cual su emisión estaría respaldada, además, por el artículo 63 de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

Cabe considerar, además, el oficio N° 705, de 2006, de la misma repartición, por el que solicita la reconsideración del dictamen N° 32.903 de 2006 y solicita que se declare que los revisores independientes de obras de edificación no tienen competencia para informar fusiones, subdivisiones, loteos y anteproyectos de loteos y edificación, casos en los que los Directores de Obras Municipales deben aplicar el 100% de la tabla contenida en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto del cobro de los derechos municipales, sin efectuar rebaja alguna y sin disminución de plazos de revisión.

Sobre el particular, cumple este Organismo con hacer presente, en primer término, que el proyecto presentado a aprobación por la reclamante corresponde a un loteo DFL-2 con construcción simultánea, ingresado con fecha 26 de enero de 2006 y acompañado con un informe favorable de revisor independiente. Cabe advertir que la solicitud se basó a su vez en un anteproyecto aprobado mediante resolución N° 7 de fecha 12 de abril de 2005.

El proyecto de loteo con construcción simultánea ya mencionado fue objeto de aprobación por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Machalí mediante dos actos administrativos, el certificado N° 2, de 8 de febrero de 2006, referido a proyecto de loteo, y el permiso de edificación N° 28, de la misma fecha, referido al permiso para edificar obra nueva, habiéndose aplicado la rebaja solicitada por el recurrente sólo al segundo de ellos.

Frente a las presentaciones del reclamante, el dictamen N° 1.025, de 2006, de la Contraloría Regional VIª. Región, señaló, citando el oficio N° 57, de 2006, de la División de Desarrollo Urbano, que cuando la solicitud respectiva trata de un permiso de loteo con construcción

simultánea, acompañado de informe favorable de un revisor independiente, procede la rebaja del 30% de los derechos municipales sólo para los permisos que correspondan a proyectos de edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la citada ley, "por lo tanto en tal sentido dicho descuento se aplicará exclusivamente para las edificaciones".

En cambio, continúa el oficio de la Contraloría Regional, el mismo documento de la DDU corrobora que no corresponde el descuento de los derechos municipales cuando se trata de solicitudes de loteo y/o anteproyectos de los mismos, como tampoco en anteproyectos de edificación. Con dichos antecedentes, el dictamen N°1.025 concluye que la Municipalidad actuó conforme lo establece el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala que es el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a quien le corresponde a través de la División de Desarrollo Urbano impartir las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la Ley y su Ordenanza General.

Por su parte, el dictamen N° 32.903, de 2006, concluyó en síntesis que, no obstante la derogación del primitivo Reglamento del Registro Nacional de Revisores Independientes -el Decreto N° 177, de 1996- y la vigencia de la ley N° 20.016, la exigencia de que el revisor independiente contara con inscripción vigente en un registro que debía mantener el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, debía entenderse cumplida respecto de los revisores independientes del precitado registro, para los efectos de la aplicación del primitivo artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, durante los 60 días contemplados en el artículo transitorio de la Ley 20.071 para que éstos se inscribieran en el nuevo registro creado por este último cuerpo legal, agregando una serie de conclusiones que serán analizadas más adelante.

Establecidos los hechos y con el objeto de atender las alegaciones del recurrente y del servicio requerido, corresponde formular las siguientes consideraciones:

1. Los cambios normativos en materia de revisores independientes.

Con fecha 27 de mayo de 2005, se publicó la ley N° 20.016, que modificó diferentes normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a la competencia de los revisores independientes y de los Directores de Obras en la tramitación de los diversos permisos y autorizaciones.

De acuerdo con el inciso primero del artículo transitorio de la ley N° 20.016, dicha ley comenzó a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial -es decir, el 25 de agosto de 2005-, a lo que el inciso segundo agregó que "las modificaciones que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia."

Por otra parte, mediante Decreto Supremo N° 85, de 2005, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado el 27 de mayo del mismo año, se derogó el preexistente Reglamento del Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción (decreto supremo N° 177, de 1996, de la misma Secretaría de Estado).

A su vez, por la Ley N° 20.071, publicada el 22 de noviembre de 2005, se crea y regula el nuevo "Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación". El artículo transitorio de esta última ley señaló que, dentro del plazo de 60 días desde la entrada en vigencia del Registro, las personas naturales que reúnan los requisitos establecidos en las letras a) y c) del artículo 3° de dicho precepto legal y que, por sí o a través de una persona jurídica, contaban con una inscripción vigente al 27 de mayo de 2005, en el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción creado por el decreto supremo N° 177, podrán solicitar su incorporación sin más trámite al Registro que establece esta ley, con reconocimiento de la categoría, antigüedad y experiencia que tenían en el que establecía el mencionado cuerpo reglamentario.

Cabe anotar que la Circular DDU 157, de 21 de noviembre de 2005, señala que a partir de la fecha de este último documento -esto es, 21 de noviembre de 2005-, las Secretarías Regionales del Ministerio del ramo "están recibiendo las solicitudes de incorporación al referido Registro, tanto de los profesionales que se acojan a lo establecido en el artículo transitorio de la Ley N°20.071 como de los que se inscriban conforme a sus disposiciones permanentes". Considerando que la fecha de publicación de la norma legal precitada es el día 22 de noviembre de 2005, cabe concluir que ésta es la fecha de entrada en vigencia del registro y que, por tanto, el período de 60 días señalado en su norma transitoria concluyó el día 21 de enero de 2006.

Alcance de las modificaciones legales en relación a la competencia de los revisores independientes.

A) Competencia de los revisores independientes.

A partir de las modificaciones introducidas por la ley N° 20.016, la ley limita la intervención del revisor independiente a "los permisos de edificación" y la recepción definitiva de éstos, como se desprende de la nueva redacción de los incisos primero y segundo del artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -modificados por la ley N° 20.016-. En efecto, según el inciso primero, los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de edificación o de recepción definitiva.

En el desempeño de sus funciones -agrega el inciso segundo del mismo artículo- los revisores independientes deberán verificar que los *proyectos de edificación* y *las obras* cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias, y emitir los informes que se requieran para tales efectos, cuyo contenido determinará la Ordenanza General. Con todo, los revisores independientes no verificarán el cálculo de estructuras.

Como se advierte del texto expreso de la norma legal precitada, el revisor independiente sólo puede intervenir en relación a los permisos de edificación y su recepción definitiva, excluyéndose de esta manera su participación en los demás trámites a que anteriormente se extendía su competencia, la que, de acuerdo a la redacción original del inciso primero,

comprendía los "permisos de construcción y solicitudes de recepción definitiva" y, de acuerdo al inciso segundo del mismo artículo, anterior a la reforma legal estudiada, abarcaba la verificación de los "anteproyectos, proyectos y obras", lo que ahora no está mencionado en la norma.

En consecuencia, cabe entender también tácitamente modificado el inciso tercero del artículo 142 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no modificado por la ley N° 20.016, que extendía la competencia de los revisores independientes a las obras de "urbanización".

Asimismo, cabe entender tácitamente modificados los incisos segundo y final del artículo 3.1.8 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativos a reducción de plazo de tramitación y reducción de derechos municipales a pagar, en los casos en que se acompañe informe favorable de revisor independiente, en el sentido de que a partir de la entrada en vigencia de la ley N°20.016 dichos beneficios sólo pueden aplicarse a los permisos de edificación informados por revisores independientes.

Sin perjuicio de las anteriores conclusiones, cabe precisar que, como lo señala la misma normativa legal precitada, la competencia del revisor independiente se extiende a la verificación de *todas las normas legales y reglamentarias* relativas al permiso de edificación, sin excepción alguna, salvo la referida al cálculo de estructuras, por lo cual cabe entender incluidas, dentro de dicha verificación, la normativa urbanística y no urbanística.

Confirma esta conclusión la circunstancia de que la ley N°20.071, que crea y regula el Registro Nacional de Revisores de Obras de Edificación, sanciona como infracciones grave y gravísima, respectivamente, las actuaciones consistentes en "emitir un informe en contravención con las normas legales o reglamentarias sobre construcción o las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, sin comprometer la habitabilidad, la seguridad o la salubridad de las edificaciones" y "emitir un informe en contravención con las normas legales o reglamentarias sobre construcción y/o las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial aplicables al proyecto, comprometiéndolo la habitabilidad, la seguridad o la salubridad de las edificaciones", al tenor de sus artículos 8, letra d) y 9, letra e).

Finalmente, cabe observar que la ley N° 20.016 deroga además lo dispuesto en el artículo 116 bis B) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que regulaba los casos en que se acompaña un informe del revisor independiente en las solicitudes de permisos de construcción y que otorgaba la posibilidad de otorgar, sin más trámite, un permiso en el caso allí descrito. En consecuencia, a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, a más de las limitaciones competenciales recién estudiadas, no resulta procedente aplicar el beneficio de la aprobación sin más trámite del proyecto respectivo, en los casos en que el revisor independiente incluye en su informe la circunstancia de que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales; conclusión que obliga a inferir, además, la derogación tácita del inciso cuarto del artículo 3.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

B) La situación de los loteos con construcción simultánea.

Sobre el particular, cabe tener presente que de acuerdo al artículo 1.1.2 de la misma Ordenanza General, la "construcción simultánea" alude a obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

Por su parte, el artículo 6.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas que se dispone en su inciso segundo que "El proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, serán aprobados en un solo acto. Estos loteos se denominarán "DFL. N° 2".

Como puede advertirse, el loteo con construcción simultánea configura una situación distinta del permiso de loteo o el permiso de edificación, y cuenta con reglas de tramitación especiales. En consecuencia, cabe concluir que el revisor independiente no tiene competencia para informar respecto de aquél, por lo que no resulta posible extender las rebajas de derechos y reducción de plazos contemplados en el artículo 116 bis y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a los casos de loteos con construcción simultánea.

A mayor abundamiento, el inciso tercero del artículo 116 bis, que establece que los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 se reducirán en un 30% cuando se acompañe el informe favorable del revisor independiente, se encuentra expresamente referido al permiso de edificación y su recepción definitiva, de acuerdo a lo antes expuesto. Cabe destacar que la redacción de esta norma es resultado de las modificaciones legales introducidas por la propia ley N° 20.016.

En tanto, el artículo 118 del mismo texto legal, que señala que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre dichos permisos, y agrega en el inciso segundo que "Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompañare el informe favorable de un revisor independiente o del arquitecto proyectista en su caso", alude a los "permisos de construcción", debiendo recordarse que, sin perjuicio de las modificaciones legales introducidas por la ley N° 20.016, el concepto de "construcción", de acuerdo al numeral 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no comprende el de "loteo", definido en un apartado distinto del mismo artículo.

C) Plazo a partir del cual comienza a regir la modificación introducida por la ley N° 20.016.

Sobre este punto, es necesario recordar que el artículo transitorio de la ley N° 20.016 señaló expresamente en su inciso primero que dicha ley comenzaría a regir noventa días después de su publicación en el Diario Oficial, agregando el inciso segundo que "Las modificaciones

que introduce esta ley en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia".

De esta manera, considerando que la ley N° 20.016 fue publicada el día 27 de mayo de 2005 y que, por tanto, dicho cuerpo legal comenzó a regir con fecha 25 de agosto de 2006, es necesario concluir que los permisos y autorizaciones ingresados a partir de esta última fecha deben ajustarse a las modificaciones legales introducidas por la ley N° 20.016, lo que incluye lo relativo a la competencia de los revisores independientes y la derogación del artículo 116 bis B). Por el contrario, sólo los permisos y autorizaciones que se encontraban en tramitación a dicha data, se encuentran protegidos por la norma transitoria.

No obsta a esta conclusión la circunstancia de tratarse de permisos y autorizaciones que ingresen con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, pero con anteproyectos aprobados en conformidad a la normativa anterior a la reforma legal precitada, por cuanto el inciso octavo del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -según el cual el anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas que indica, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza alude sólo a las condiciones urbanísticas preexistentes y no a las que no revisten ese carácter, como ocurre con la regulación relativa a la competencia de los revisores independientes.

D) La norma transitoria de la ley N° 20.071 y la situación de los revisores independientes inscritos en el registro de revisores independientes regulado por decreto supremo N° 177, de 1996, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El artículo transitorio de la ley 20.071 señaló que "dentro del plazo de 60 días desde la entrada en vigencia del Registro a que se refiere la presente ley, las personas naturales que reúnan los requisitos establecidos en las letras a) y c) del artículo 3° de la presente ley y que, por sí o a través de una persona jurídica, contaban con una inscripción vigente al 27 de mayo de 2005, en el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción creado por el decreto supremo N° 177, de Vivienda y Urbanismo, de 1996, podrán solicitar su incorporación sin más trámite al Registro que establece esta ley, con reconocimiento de la categoría, antigüedad y experiencia que tenían en el Registro anterior". Dicho período de 60 días, como se señaló anteriormente, expiró el 21 de enero de 2006.

De la norma expuesta, cabe concluir que, tal como señaló el dictamen N° 32.903, de 2006, la circunstancia de que la norma transitoria de la ley N° 20.071 permita a los revisores independientes inscritos en el antiguo Registro Nacional de Revisores Independientes solicitar su incorporación sin más trámite al registro creado por ley implica que, durante el lapso de tiempo producido entre la derogación del decreto supremo N° 177 de 1996 y el término del período de 60 días regulado en la precitada norma transitoria -27 de mayo de 2005 a 21 de enero de 2006-, dichos revisores independientes del antiguo registro se encontraron habilitados para actuar como tales, única manera de conciliar la derogación del decreto N° 177 de 1996 con la normativa transitoria de la ley N° 20.071 y con la circunstancia de que, no obstante la precitada derogación

reglamentaria, la institución de los revisores siguió operando en la regulación legal contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, primero de acuerdo a la normativa preexistente a la ley N° 20.016, hasta el día 24 de agosto de 2005 y , con posterioridad a dicha data, en conformidad a las modificaciones legales introducidas por este último cuerpo legal.

Sin embargo, es necesario precisar que, atendido lo expuesto precedentemente, en el sentido de que la norma transitoria de la ley N° 20.016 establece con precisión desde cuando comienzan a operar las modificaciones introducidas por dicho texto legal a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la supervivencia de los revisores independientes del antiguo registro, durante el período que va desde el 27 de mayo de 2005 hasta el 21 de enero de 2006, debe entenderse modificada por un doble límite, derivado de las reformas legales introducidas por aquel cuerpo legal y por la propia ley N° 20.071 a la institución mencionada.

En efecto, en primer término, atendido el tenor literal del artículo transitorio de la ley N° 20.071 y la necesidad de aplicar dicha norma de manera restrictiva, en razón de su carácter excepcional, cabe concluir que el beneficio de ultractividad favorece sólo a las personas naturales que actuaban como revisores independientes -fuese en esa forma o integrados a una persona jurídica-, que cumplían los requisitos establecidos para inscribirse sin más trámite en el nuevo registro creado por este texto legal.

En cambio, las personas jurídicas que actuaban como revisores independientes no gozaron de dicho beneficio, debido a que la norma transitoria de la ley N° 20.071 no contempla la posibilidad de su incorporación al nuevo registro, sin perjuicio de que las personas naturales que los conformaron, pudieron hacer valer su desempeño como integrantes de dichas personas jurídicas, en los términos regulados en el artículo transitorio de la precitada ley N° 20.071.

En segundo lugar, si bien la actividad de los revisores independientes respecto de los permisos y autorizaciones ingresados hasta el 24 de agosto de 2005 está sujeta a la normativa preexistente a la reforma legal introducida por la ley N° 20.016, en cuanto a la competencia asignada a dichos profesionales y los beneficios previstos en razón de su intervención en la tramitación de autorizaciones y permisos -tales como los previstos en el artículo 116 bis B)-, con posterioridad a la entrada en vigencia de esa ley, la intervención de dichos profesionales está sujeta a las modificaciones legales ya estudiadas, entre las que destaca la limitación competencia] introducida por aquel cuerpo legal, ya examinada.

3. Situación del dictamen N° 32.903, de 2006.

El dictamen N°32.903, de 2006, cuya reconsideración solicita la División de Desarrollo Urbano, se refirió a la situación de diversas solicitudes de permiso de edificación que contaban con informe favorable de un revisor independiente, ingresadas a un Municipio entre el 5 de mayo y el 22 de noviembre de 2005.

En el dictamen mencionado se concluyó que, respecto de quienes se inscribieron en el registro de revisores independientes regulado por el decreto supremo N° 177, de Vivienda y Urbanismo, de 1996, y que mantuvieron ese carácter hasta su derogación, debe

entenderse cumplida la circunstancia habilitante de tener inscripción vigente en un registro de revisores independientes, exigida por el artículo 116 bis de la Ley, hasta los 60 días de que disponían para invocar la aplicación del artículo transitorio de Ley N° 20.071, no obstante la citada derogación del Decreto N° 177, de 1996, antes citado, y la dictación de la propia Ley N° 20.016.

Consecuentemente, se concluyó en esa oportunidad que en la situación allí estudiada la participación de revisores independientes que se encontraron en la situación descrita y que hubieron participado en la solicitud de permisos de edificación durante el periodo indicado, daba derecho a beneficios tales como la rebaja del 30% del permiso de construcción prevista en la normativa pertinente; la aprobación "sin más trámite del proyecto", teniendo en consideración que el informe del revisor independiente señalaba que el proyecto se ajustaba íntegramente al anteproyecto aprobado; y, finalmente, la reducción de plazo contemplada en el N° 3.1.8, inciso segundo, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Ahora bien, en atención a las consideraciones expuestas en los párrafos anteriores, corresponde precisar el alcance del citado dictamen N° 32.903, en el sentido de que, si bien se produjo la supervivencia de los revisores independientes inscritos bajo el registro regulado en el decreto supremo N° 177, de 1996, de Vivienda y Urbanismo, hasta el día 21 de enero de 2006, ello sólo benefició a *las personas naturales*, por lo cual debe descartarse la aplicación de este beneficio respecto de los revisores independientes inscritos en el antiguo registro, que hubieron estado constituidos como personas jurídicas.

Además, cabe precisar que, no obstante dicha supervivencia, la intervención de dichos profesionales se ha visto limitada, a partir del 25 de agosto de 2005, al trámite del permiso de trámite desde esa fecha, en virtud de la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, sin que sea posible aplicar ultractivamente las disposiciones derogadas o modificadas por este cuerpo legal, entre las que destacan las relativas a la competencia de los revisores independientes para informar respecto de trámites distintos al permiso de edificación y su recepción definitiva, y la aprobación sin más trámite de determinados proyectos, en los casos que señalaba el artículo 116 bis B).

4. La situación del recurrente y la solicitud de reconsideración del dictamen N°1.025, de 2006, de la Contraloría Regional VI Región.

Establecidas las consideraciones anteriores, resulta procedente atender las consultas relativas a la situación concreta presentada por el recurrente. Al respecto, es dable advertir que la solicitud de loteo con construcción simultánea, informada favorablemente por la empresa del reclamante, fue ingresada a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Machalí con fecha 26 de enero de 2006.

En primer término, es necesario señalar que el artículo 6.2.5, inciso segundo, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ordena la aprobación en un solo acto del proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, pertenecientes a un proyecto de loteo con construcción simultánea, por lo que cabe acoger, en este punto la reclamación del recurrente, en el sentido de que el proyecto respectivo debió aprobarse en un solo acto.

Sin embargo, atendido que a la data de presentación del proyecto la ley N° 20.016 se encontraba plenamente vigente, es dable concluir que, en la especie, el proyecto de loteo con construcción simultánea no podía ser informado por revisor independiente alguno, en virtud de las consideraciones precedentemente establecidas.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe advertir la circunstancia de haber actuado en ese caso la firma "Holmes y Amaral, Asesores Inmobiliarios y Revisores Independientes S.A.", persona jurídica, en circunstancias que, a la data precitada, sólo las personas naturales podían actuar en calidad de revisores independientes.

A mayor abundamiento, es necesario observar que en ese momento, también había expirado el plazo de 60 días establecido por la ley N° 20.071 en favor de los revisores independientes constituidos como personas naturales y con inscripción vigente bajo el Registro regulado por DS. N° 177, para inscribirse en el nuevo registro del ramo, por lo que cabe concluir que el recurrente, al no estar inscrito en el nuevo registro, carecía de facultades para actuar como revisor independiente respecto del proyecto en cuestión.

En consecuencia, si bien los proyectos de loteo con construcción simultánea, en el caso regulado por el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deben ser aprobados en un solo acto, punto en el cual se reconsidera el dictamen N° 1.025, de 2006, de la Contraloría Regional de Rancagua, es necesario concluir que a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 20.016, los revisores independientes sólo se encuentran habilitados para informar respecto de las materias comprendidas en los permisos de edificación, por lo que en la especie no resulta posible acoger las alegaciones del reclamante, sin perjuicio de que a la data de presentación del informe favorable, su empresa carecía de la habilitación legal para actuar como revisor independiente.

CIRCULAR ORD. N° 0304 DEL 09 ABRIL 2008; DDU 203

Alcance de las modificaciones legales en relación a la competencia de los revisores independientes. Dictamen N° 013522 de fecha 27.03.08 de la Contraloría General de la República; competencia de los revisores independientes en loteos con construcción simultánea.

Sobre la materia, en su oportunidad esta División de Desarrollo Urbano emitió la Circular Ord. N° 0124, DDU 164 de fecha 21 de Marzo de 2006, la que en particular se refería a la participación de los revisores independientes en los loteos con construcción simultánea concluyendo que, por una parte, corresponde la participación de dicho profesional al permiso de edificación y por otra parte, mientras no exista una disposición que expresamente permita reducir el plazo de revisión del Director de Obras Municipales, debe aplicarse la regla general de 30 días.

Posteriormente la Contraloría General de la República dictaminó a través de su dictamen N° 007201 de 2007, lo siguiente: "el loteo con construcción simultánea configura una situación distinta del permiso de loteo o el permiso de edificación, y cuenta con reglas de tramitación especiales. En

consecuencia cabe concluir que el revisor independiente no tiene competencia para informar respecto de aquel, por lo que no resulta posible extender las rebajas de derechos y reducir plazos contemplados en el artículo 116 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a los loteos con construcción simultánea”.

En atención a ello esta División emitió la Circular Ord. N° 0409, DDU 183 de fecha 11 de Mayo de 2007, que derogó la anterior Circular Ord. N° 0124, DDU 164.

Con fecha 27 de Marzo de 2008 el Órgano Contralor, mediante el dictamen N° 013522 finalmente concluye que, el loteo con construcción simultánea se encuentra constituido por dos trámites de diversa naturaleza, compuesto por un permiso de edificación, acompañado de obras de urbanización, pero que deben ser resueltos en un solo acto, lo que implicó la reconsideración parcial del dictamen N° 007201 de 2007, en el sentido de declarar que los revisores independientes tienen competencia para informar las obras de edificación que componen el loteo con construcción simultánea, debiendo aplicarse a su respecto el beneficio legal contemplado en el inciso final del artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para la participación del revisor independiente en el permiso de edificación.

CIRCULAR ORD. N° 555 DEL 14 JULIO 2008; DDU 206

Transcribe dictamen N° 29.096 de 2008 de la Contraloría General de la República, respecto de participación de revisores independientes en edificios de uso público.

“El Ministerio de Vivienda y Urbanismo se ha dirigido a esta Entidad de Control solicitando la reconsideración parcial del dictamen N° 43.724 de 2007, por el cual se concluyó que la modificación del artículo 116 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, efectuada por la ley N° 20.016, no ha significado una derogación de la normativa existente en la Ordenanza del ramo, que se refiere a la mantención de la exigencia de un revisor independiente en edificios de uso público en una serie de casos señalados en el mismo pronunciamiento.

Señala el Ministerio recurrente que, luego de la modificación introducida por la ley N° 20.016, el artículo 116 bis de la ley General precitada establece en su inciso primero, como regla general, que la participación de los revisores independientes no es obligatoria en ningún caso, sino voluntaria o facultativa, y que a partir de dicha modificación, el mencionado cuerpo legal delega en la Ordenanza General la facultad, pero no la obligación, de determinar los casos en que dicha contratación será obligatoria. Agrega que la reglamentación actualmente vigente en la Ordenanza, citada en el dictamen recurrido, responde a un mandato legal que ha perdido su eficacia, por lo que no corresponde mantener su vigencia, lo que se habría confirmado en el dictamen N° 7.201 de 2007. Destaca que las modificaciones introducidas por la ley N° 20.016 a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aún no han sido reglamentadas.

Sobre el particular, cabe señalar que el dictamen impugnado se basó en el tenor literal del artículo 116 bis ya aludido, en los términos en que esta norma quedó redactada luego de la modificación legal introducida por la ley N° 20.016. En este sentido, resulta útil recordar que el nuevo texto del inciso

primero del precepto en comento señala que *“los propietarios que soliciten un permiso de edificación podrán contratar un revisor independiente, persona natural o jurídica con inscripción vigente en un registro que para estos efectos mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Sin embargo, la Ordenanza General podrá determinar las edificaciones en que será obligatoria la contratación de un revisor independiente para los respectivos permisos de edificación o de recepción definitiva”*.

Como puede advertirse de la segunda parte del inciso transcrito, no es sino la propia norma legal la que reconoce validez a la normativa actualmente vigente de la Ordenanza General en los casos en que ésta preceptúa la obligatoriedad de la contratación del revisor independiente, como sucede con la normativa citada en el dictamen N° 43.724 de 2007, que se refiere a casos de intervención del precitado profesional en edificios de uso público, debiendo recordarse además la regla general de interpretación legal contenida en el artículo 19 del Código Civil, según la cual, cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu.

En el mismo orden de consideraciones, es menester advertir que, de acuerdo al artículo 2° de la referida Ley General, su reglamento es la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a cuyo contenido pertenecen los artículos citados en el dictamen N° 43.724, sin que se advierta incompatibilidad entre el citado artículo 116 bis luego de su modificación, y las normas pertinentes de la Ordenanza, a lo que se debe agregar que no resulta admisible efectuar las distinciones que plantea el Servicio recurrente, entre la reglamentación de la referida Ley General en su texto anterior a la modificación efectuada por la ley N° 20.016 y la reglamentación de las reformas introducidas a la misma por este texto legal.

A mayor abundamiento, tampoco se advierte en la ley N° 20.016 norma transitoria alguna que permita concluir la inaplicabilidad parcial de las disposiciones reglamentarias precitadas, o su ineficacia temporal.

Finalmente, cabe precisar que, como se señaló en el dictamen N° 43.724, no obsta a estas conclusiones lo señalado en el dictamen N° 7.201, de 2007, que se refiere al ámbito material de competencia de los revisores independientes, por cuanto éste no contiene pronunciamiento alguno respecto de la materia en examen.

En consecuencia, no resultando posible acoger las argumentaciones expuestas por el Servicio reclamante, deben mantenerse las conclusiones sostenidas en el dictamen N° 43.724, en todas sus partes.”



1.1.3.1. Cambio de profesionales competentes en un permiso

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 5.1.4.; 5.1.17.; 5.1.20.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 199 del 28 marzo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 05/ 2007
- Circular Ord. N° 973 del 14 noviembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 91/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0199 DEL 28 MARZO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 05/ 2007

Aplicación del artículo 5.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en los casos en que se cambia el revisor independiente

En los casos en que se solicita una modificación de proyecto, suscribiendo los antecedentes correspondientes un revisor independiente distinto al que informó el respectivo permiso de edificación, corresponderá aplicar las disposiciones previstas en el artículo 5.1.20. de la Ordenanza General, el cual establece el procedimiento cuando cesare o desistiere en sus funciones alguno o algunos de los profesionales competentes que hayan suscrito el legajo de antecedentes sancionado por el permiso respectivo.

CIRCULAR ORD. N° 0973 DEL 14 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 91/ 2007

Aplicación artículos 5.1.17. y 5.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a modificaciones de proyecto aprobado y cambio de profesional responsable, en casos de permisos de Obras Menores.

Cuando, durante el curso de la ejecución de una obra, fuere necesario proceder al cambio del profesional competente que haya suscrito el legajo de antecedentes para un permiso de Obra Menor, a que se refiere el artículo 5.1.4. de la OGUC, corresponderá atenerse al procedimiento reglamentado

por el artículo 5.1.20. de este de la OGUC , cuya aplicación de carácter general abarca a todos los casos de obras que requieren permiso, según lo prescrito en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglamentado en su OGUC.



1.1.4.1. Orden de subrogancia del Director de Obras Municipales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 76; 78; 79; Ley N°18.883, Estatuto Administrativo para Funciones Municipales
- Artículo 24 Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Artículo 11 Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 153 del 8 abril 2002; DDU 105.

CIRCULAR ORD. N° 153 DEL 8 ABRIL 2002; DDU 105

Aplicación del artículo 11 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativo a la subrogación del Director de Obras Municipales.

Al respecto, se adjunta el texto del Dictamen N°7308 del 15.02.02, y también relacionado con la materia, el Dictamen N°35.046 del 21.09.01, ambos de la Contraloría General de la República.

De estos dos dictámenes se infiere que sólo en el evento de no ser factible aplicar las normas contenidas en los artículos 78 o 79 de Ley N°18.883, -Estatuto Administrativo para Funciones Municipales-, procedería remitirse a lo dispuesto en el artículo 11° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto es, que el Director de Obras Municipales fuera reemplazado por el respectivo Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

N°7308

15-II-02

ATIENDE PRESENTACIÓN DE LA MUNICIPALIDAD DE LOS ANGELES

Mediante el documento del rubro se solicita un pronunciamiento sobre la legalidad del Ord. N°276, de 2001, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo relativo a la interpretación de la normativa que rige la subrogación del Director de Obras Municipales en el cual se concluyó que "existe un sistema de subrogación del referido funcionario por parte del Secretario Ministerial

de Vivienda y Urbanismo, que opera en todas las situaciones en que el director de obras municipales no pueda cumplir sus funciones”.

Al efecto acompaña el Ord. N°692, de 2001, de la Asesoría Jurídica del Municipio en el cual se manifiesta que la interpretación efectuada por la División de Desarrollo Urbano “atenta contra la autonomía municipal consagrada en la Constitución Política del Estado y vulnera normas de orden público como son las referentes a la subrogación”.

Agrega que “la regla del artículo 11 del DFL 458 es excepcional, por lo que la interpretación que se haga de dicha norma debe ser restrictiva, esto es, referirse solamente a la situación en él contenida, como es la falta de provisión del cargo”.

Requerido informe al Ministerio de Vivienda y Urbanismo éste lo evacuó por Ord. N°2420, de 2001, en el cual señala, en síntesis, que el instrumento objetado transcribió un oficio de la División Jurídica de tal Secretaría de Estado el cual se ajustó a la jurisprudencia de la Contraloría General vigente a esa fecha, en materia de subrogación del Director de Obras.

Sobre el particular cumple manifestar en primer término, que el artículo 11 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones prescribe que a falta del Director de Obras, los permisos serán otorgados por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y que en estos casos la Municipalidad sólo cobrará el 50% de los derechos.

Al respecto, corresponde señalar que la norma precitada constituye una regla especial que regula exclusivamente la subrogación del Director de Obras Municipales en la situación que expresamente señala, por ende, su interpretación debe ser restrictiva.

Asimismo, dable es puntualizar que el subrogante tiene la obligación de asumir todas las funciones del servidor a quien subroga y tratándose del Director de Obras Municipales, a éste no sólo le compete la labor específica de otorgar los permisos municipales, sino que le atañen múltiples otras funciones relacionadas con la construcción y urbanización de la comuna, las que se contemplan, principalmente, en los artículos 24 de la Ley N°18.695 y 9° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Ahora bien, cabe señalar que esta Entidad de Control realizando una interpretación armónica de los preceptos referidos manifestó por dictamen N°35.046, de 21 de septiembre de 2001, -cuya copia se adjunta- que la subrogación del Director de Obras Municipales corresponderá, en primer término, al funcionario de la misma unidad que siga en el orden jerárquico y que cumpla con los requisitos para desempeñar dicho cargo, esto es, que se trate de un arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o un ingeniero constructor civil.

Seguidamente, si en la respectiva unidad no existe un funcionario que reúna tales exigencias, el Alcalde, en virtud de la facultad que le concede el artículo 79 de la Ley N°18.883, podrá designar como subrogante del Director de Obras a un servidor de otra unidad municipal, siempre, por cierto, que posea uno de los títulos profesionales antes referidos. En subsidio, en el caso de no ser posible aplicar los preceptos referidos corresponde que el Director de Obras Municipales sea reemplazado por el respectivo SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

Enseguida, es útil destacar que el dictamen N°35.406, de 2001, precitado complementó el dictamen N°30.725, de 1998, y reconsideró la jurisprudencia contenida en los oficios N°s. 5906, de 1995 y 5196, de 1997.

Siendo ello así, corresponde manifestar que el Ord. N°276, de 2001, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se elaboró conforme la normativa y jurisprudencia vigente a la data de su emisión – 4 de junio de 2001-, pero en la actualidad el criterio que sustenta carece de validez, por cuanto, tal como lo afirma la Secretaría de Estado del ramo “las conclusiones contenidas en el nuevo dictamen de esa Contraloría General prevalecen sobre lo expresado por la División Jurídica en su Oficio N°28, de 25 de Mayo de 2001, transcrito por la División de Desarrollo Urbano mediante la Circular Ord. N°0276, de 04 de junio de 2001”.

En consecuencia, cabe concluir que si bien el precitado Ord. N°276, de 2001, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo se ajustó a la legalidad vigente a la fecha de su dictación ha quedado sin efecto por aplicación del criterio consignado en el dictamen N°35.406, de 2001, de esta Contraloría General.

N°35.046 21-IX-2001

ESTABLECE EL ORDEN DE SUBROGACIÓN DEL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Se solicita aclarar la situación producida con la emisión del Dictamen N°30.725 de 1998, el cual estaría en contradicción con la jurisprudencia contenida en los Dictámenes N°s. 5.906 de 1995 y 5.196 de 1997, de esta Contraloría General.

En efecto, a través de tales pronunciamientos se señaló que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 del DFL N°458 de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo – Ley General de Urbanismo y Construcciones-, la subrogación del Director de Obras Municipales corresponde ejercerla al respectivo Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Por su parte, el Dictamen N°30.725 de 1998, concluyó que la subrogación del Director de Obras Municipales, que opera por el solo ministerio de la ley, correspondía a aquel funcionario de la misma unidad que le sigue en el orden jerárquico y reúna los requisitos del cargo, atendido lo dispuesto en el artículo 78 de Ley N°18.883.

Sobre el particular y en primer término, cabe recordar que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 76 de Ley N°18.883, la subrogación de un cargo procederá cuando no esté desempeñado efectivamente por el titular o suplente.

La subrogación de los cargos municipales, con excepción del Alcalde, presenta dos modalidades, las que se señalan en los artículos 78 y 79 de dicho texto legal.

En el caso del artículo 78, asumirá las respectivas funciones, por el solo ministerio de la ley, el funcionario de la misma unidad que siga en el orden jerárquico, que reúna los requisitos para el desempeño del cargo.

En tanto que en la alternativa del artículo 79, el Alcalde tiene la facultad de determinar otro orden de subrogación, siempre y cuando no existan en la unidad funcionarios que reúnan los requisitos para desempeñar las labores correspondientes.

Ahora bien, tratándose del Director de Obras Municipales, el artículo 24, inciso final, de Ley N°18.695 – Orgánica Constitucional de Municipalidades- requiere, indistintamente, el título de arquitecto, de ingeniero civil, de constructor civil o de ingeniero constructor civil.

Por otra parte, resulta menester tener en consideración que la Ley General de Urbanismo y Construcciones – DFL N°458 de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, en su artículo 11, prescribe que a falta del Director de Obras, los permisos serán otorgados por la Secretaría Regional correspondiente del MINVU y que en estos casos, la Municipalidad sólo cobrará el 50% de los derechos correspondientes.

La antes citada norma legal, dado su carácter especial, debe interpretarse en forma restrictiva, de modo tal que no puede entenderse como una regla de subrogación del Director de Obras Municipales, toda vez que la intervención que le entrega al respectivo SEREMI de Vivienda y Urbanismo, cuando falta dicho director, se limita al otorgamiento de los permisos municipales que correspondan. Más aún, si se tiene en cuenta que en tal caso y por expresa disposición de la misma, la Municipalidad sólo podrá cobrar el 50% de los derechos correspondientes.

Además, no puede dejar de advertirse que el subrogante tiene la obligación de asumir todas las funciones del servidor a quien subroga y, tratándose del Director de Obras Municipales, a éste no sólo le compete la labor específica de otorgar los permisos municipales correspondientes, sino que le atañen múltiples otras funciones relacionadas con la construcción y urbanización de la comuna, las que se contemplan, principalmente, en los artículos 24 de Ley N°18.695 y 9° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En consecuencia y en mérito de lo expuesto, no cabe sino concluir que la subrogación del Director de Obras Municipales corresponderá, en primer término, al funcionario de la misma unidad que siga en el orden jerárquico y que cumpla con los requisitos para desempeñar dicho cargo, esto es, que se trate de un arquitecto, ingeniero civil, constructor civil o un ingeniero constructor civil.

Luego, si en la respectiva unidad no existe un funcionario que reúna tales exigencias, el Alcalde, en virtud de la facultad que le concede el artículo 79 de Ley N°18.883, podrá designar como subrogante del Director de Obras a un servidor de otra unidad municipal y siempre, por cierto, que ostente alguno de los títulos profesionales antes referidos.

Por último y sólo en el evento de no ser factible aplicar las normas contenidas en los artículos 78 y 79 de Ley N°18.883, procedería remitirse a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley General

Capítulo 1

de Urbanismo y Construcciones, esto es, que el Director de Obras Municipales fuera reemplazado por el respectivo SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

Por tanto, se complementa en el sentido antes indicado el Dictamen N°30.725 de 1998 y se reconsideran parcialmente y en lo que corresponda, los Dictámenes N°s. 5.906 de 1995 y 5.196 de 1997 y todo otro pronunciamiento en contrario.

Tema 2

De los procedimientos aplicables a las tramitaciones ante las DOM

Subtema 1

Postergación de permisos y prórrogas



1.2.1.1. Postergación de permisos y prórrogas por modificación a instrumento de planificación

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 117; Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Artículo 1.4.18.; de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0630 del 14 noviembre 2006; DDU 175

CIRCULAR ORD. N° 0630 DEL 14 NOVIEMBRE 2006; DDU 175

Postergaciones de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, en los casos en que el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal; consideraciones que deben tener presente las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para emitir el informe previo que señala el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reglamentado por el artículo 1.4.18. de su Ordenanza General

Sobre la materia, se transcribe a continuación para su conocimiento la Circular Ord. N° 1357 del 3 de octubre de la Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo, dirigida a las Secretarías Ministeriales del país:

1. Como es de su conocimiento, mediante oficio singularizado en el antecedente se señalaron instrucciones respecto de la aplicación del artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a raíz de las solicitudes que los municipios presentan ante las Secretarías Regionales Ministeriales, en orden a postergar permisos de construcción y urbanización, mientras se desarrollan los estudios a través de los cuales se pretende introducir o modificar determinadas disposiciones de desarrollo urbano contenidas en los planes reguladores tanto de nivel intercomunal como de nivel comunal, se consoliden situaciones urbanas adversas.

2. Dada la experiencia de años recientes, la aplicación práctica de tales disposiciones ha demostrado una alta ineficiencia y conflictividad ya que, luego de transcurridos los plazos máximos otorgados por la ley para estos efectos, el tiempo de desarrollo y aprobación de estos estudios y cambios normativos han sobrepasado largamente dichos plazos, sin haberse logrado los objetivos que fundamentaron la postergación, con lo cual, no sólo se ha paralizado toda iniciativa de construcción en el área afectada por la postergación, sino que previo a la aprobación definitiva de dichos cambios normativos se han abierto espacios para el ingreso de solicitudes de permisos de construcción que pueden diferir ampliamente con la modificación en estudio.
3. En consideración a lo señalado y con el fin de circunscribir la aplicación de estas disposiciones a aquellas situaciones que realmente lo ameriten, se ha estimado necesario actualizar las instrucciones señaladas en el oficio singularizado en el antecedente, en relación al informe que deben emitir las Secretarías Regionales Ministeriales, de acuerdo con las disposiciones de los artículos 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 1.4.18 de su Ordenanza General, en el siguiente sentido:

- a) En los casos en que se solicita postergación de permisos para todo el territorio comunal, se deberá procurar que el plazo requerido corresponda efectivamente al **tiempo necesario para completar el proceso que fundamenta la postergación**, restringiendo el acogimiento de la postergación sólo a aquellas modificaciones de los Planes Reguladores que se encuentren en sus trámites finales de aprobación, habiéndose a lo menos ingresado para su evaluación ambiental ante la Comisión Regional del Medio Ambiente respectiva.

En cuanto a las prórrogas, es dable señalar que sólo corresponde cursarlas cuando se haya dado cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior y se cuente con la certeza técnica de que en el período de prórroga otorgado, se pueda dar término y promulgar el estudio sobre las modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, según sea el caso.

- b) Tratándose de postergaciones solicitadas a raíz de cambios normativos menores **que afecten sólo a sectores puntuales** y a materias muy acotadas y específicas, es posible autorizar la postergación cuando que se encuentre en etapa de aprobación y se fundamente técnicamente, siempre que afecte sólo a los casos que no se podrán aprobar con el estudio o modificación propuesta.

En este caso para autorizar una prórroga se debe contar con la certeza técnica de que en el período de prórroga otorgado, se pueda dar término y promulgar el estudio sobre las modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, según sea el caso.

- c) Adicionalmente, se sugiere siempre acoger postergaciones y sus prórrogas en aquellos procesos que, de acuerdo a estudios fundados, recomiendan definir áreas

de restricción derivadas de la aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. sobre riesgos para los asentamientos humanos y protección de infraestructura, y del artículo 2.1.18. referido a protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.



1.2.2.1. Contabilización de los plazos contenidos en la legislación de urbanismo y construcciones

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 50 Código Civil

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0186 del 09 de marzo de 1998; DDU 33

CIRCULAR ORD. N° 0186 DEL 09 DE MARZO DE 1998; DDU 33

Respecto de los plazos contenidos en el artículo 118, incisos primero y segundo respectivamente, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de “30 días” y los “15 días, precisa que se refieren a días hábiles o corridos.

En relación a la materia, debe citarse el artículo 50 del D.F.L. N°2 - 95, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil, publicado en el Diario Oficial del 26 de Diciembre de 1996, que es el siguiente:

“Artículo 50.- En los plazos que se señalaren en las leyes, o en los decretos del Presidente de la República, o de los tribunales o juzgados, se comprenderán aún los días feriados; a menos que el plazo señalado sea de días útiles, expresándose así, pues en tal caso no se contarán los feriados.”.

En consecuencia, todas las expresiones “..... días” sin la palabra adjunta “útiles” o “hábiles”, o sinónimos de estas últimas, contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deben considerarse días corridos, como es el caso indicado en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.



1.2.2.2. Plazos, aplicación supletoria de la Ley 19.880

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1; 3; 8; 14; 24; 43; Ley 19.880 sobre los Actos administrativos que rigen a los Órganos de la Administración del Estado.
- Artículos 10; 11; 38; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículos 118; 144; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.10.; 3.1.8.; 5.1.4.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0258 del 18 mayo 2006; DDU 172
- Circular Ord. N° 0429 del 30 junio 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 19/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0258 DEL 18 MAYO 2006; DDU 172

Aplicación en forma supletoria del artículo 24 de la Ley 19.880, en lo relativo a establecer el plazo de que disponen las Direcciones de Obras Municipales en aquellas actuaciones en que éstos no han sido determinados por la normativa de urbanismo y construcciones vigente, como lo es el caso del certificado que declara que un condominio se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Cabe señalar que tanto la Ley N°19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, como la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no establecen el plazo que debe cumplir el Director de Obras Municipales para extender el respectivo certificado que declara acogido un condominio al régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Sobre el particular, el artículo 11 de la Ley 19.537 señala que los planos del condominio deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y archivarse en una sección especial del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10 del mismo cuerpo legal.

Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece expresamente en su artículo 118, que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días para pronunciarse sobre los permisos de construcción, y en los casos que la solicitud de permiso acompañe el informe favorable de

un revisor independiente, dicho plazo se reducirá a 15 días. Del mismo modo el inciso quinto del artículo 144 del señalado cuerpo legal, señala que lo dispuesto anteriormente será también aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.

Teniendo en consideración lo anterior, se solicitó un informe en derecho a la División Jurídica de este Ministerio, el cual es compartido por esta División, cuyas principales conclusiones se transcriben a continuación:

“...el artículo 3º de la Ley Nº19.880 dispone que constituyen, también, actos administrativos los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento que realicen los órganos de la Administración en el ejercicio de sus funciones. En tanto que el artículo 24 prescribe en su inciso tercero que los informes, dictámenes u otras actuaciones similares, deberán evacuarse dentro del plazo de 10 días, contado desde la petición de la diligencia. Dispone, además, en su artículo 1º que en caso de que la ley establezca procedimientos administrativos especiales, ella se aplicará con carácter supletoria.

Ahora bien cabe tener presente que la Ley Nº19.537 es una normativa de carácter especial que efectivamente no contempla un plazo para emitir el certificado a que se refiere el artículo 10 de la misma, a diferencia de lo que dispone en su artículo 38 respecto de la solicitud formulada por la asamblea de copropietarios para modificar o dejar sin efecto dicha declaración, caso en el cual tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse contado desde la fecha de la presentación de la misma.

En relación al carácter supletorio de las disposiciones de la Ley Nº19.880 cabe señalar que según la jurisprudencia administrativa la aplicación supletoria procederá en cuanto ella sea conciliable con la naturaleza del respectivo procedimiento especial, toda vez que el objetivo es solucionar los vacíos que éste presente, sin que pueda afectar o entorpecer el normal desarrollo de las etapas o mecanismos que dicho procedimiento contempla para el cumplimiento de la finalidad particular que le asigna la ley (dictámenes Nºs 33.255 de 2004 y 11.662 de 2006, de la Contraloría General de la República).

En consecuencia, en el caso en examen, a juicio de esta División, la aplicación del plazo indicado en el artículo 24 de la Ley Nº19.880 está supeditada a que sea conciliable con el procedimiento previsto para las actuaciones del Director de Obras Municipales, que se rige por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y por la Ley Orgánica Constitucional sobre Municipalidades Nº18.695 y, además, con la finalidad particular que le asigna la Ley Nº19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.

En relación a lo expresado debe hacerse presente que por regla general los Directores de Obras Municipales tienen un término de treinta días para pronunciarse respecto de las solicitudes que se le formulan, plazo que a juicio de esta División no podría verse reducido en aquellos casos en que la solicitud para acoger un condominio al régimen de copropiedad se formule conjuntamente con una gestión de

aquellas que sí tienen un término reglado en la citada Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, la aplicación de las normas de la Ley N°19.880 no podría servir para soslayar las exigencias que la normativa especial establece para los condominios.”

De lo anteriormente expuesto, cabe concluir que cuando sólo se solicite el trámite para acoger un condominio al régimen de copropiedad, el Director de Obras Municipales tendrá el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley N°19.880 para el otorgamiento del certificado señalado en el artículo 10 de la Ley N° 19.537, siempre que se cumpla con las exigencias que la normativa establece para los condominios. Sin embargo, ello no es aplicable cuando la solicitud de dicho certificado se efectúa conjuntamente con otra solicitud o autorización de las cuales el Director de Obras Municipales sí tiene un término reglado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente.

Finalmente, es dable concluir que en aquellas actuaciones en que no exista un plazo reglado en la normativa vigente, es posible aplicar el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley 19.880, siempre que sea conciliable con el procedimiento del Director de Obras Municipales y que su aplicación no sirva para soslayar las exigencias que la normativa establece para cada actuación.

CIRCULAR ORD. N° 0429 DEL 30 JUNIO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 19/ 2009

Aplicación supletoria de ley N° 19.880, en relación al plazo máximo que tendría el interesado para cancelar los derechos municipales devengados por la aprobación de un permiso de edificación, de aquellos expedientes de permiso de edificación que habiendo cumplido las exigencias en el trámite de revisión respectivo se encuentran impagos de los derechos municipales.

Sobre el particular, la normativa vigente define los plazos de revisión por parte de la Dirección de Obras Municipales, así como los plazos para pronunciarse sobre las solicitudes de permisos o aprobaciones de anteproyectos, en diversos artículos, a saber:

El artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos de construcción. Dicho plazo se reducirá a 15 días, si a la solicitud de permiso se acompaña el informe favorable de un revisor independiente.

- Por su parte, el artículo 1.4.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados y un plazo de 15 días cuando se trate de solicitudes de aprobación de anteproyectos. El plazo de 30 días a que alude el párrafo anterior se reducirá a 15 días, si a la solicitud respectiva se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente.
- El artículo 3.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que los permisos de urbanización deberán ser resueltos por los Directores de Obras Municipales dentro de un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud.

- El artículo 5.1.4. establece que los permisos de Obra Menor, así como el permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social y la regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, serán otorgados por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días.

No obstante lo anterior, cabe tener presente que ante plazos que no han sido determinados por la normativa de urbanismo y construcciones vigente, para las actuaciones de la Dirección de Obras Municipales procede la aplicación supletoria de la Ley N° 19.880, sobre bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, aspecto que fue abordado en la circular Ord. N° 0258 del 18.05.05, **DDU 172** de esta División de Desarrollo Urbano.

En dicho contexto, respecto de los plazos máximos que no han sido determinados por la normativa de urbanismo y construcciones, en especial en la materia que se consulta referida al plazo que el interesado tiene para cancelar los derechos municipales devengados por la aprobación de un permiso de edificación o de urbanización corresponde aplicar el criterio contenido en la circular Ord. N° 628 del 01.08.07, **DDU-ESPECIFICA N° 67/2007**, de esta División de Desarrollo Urbano.

Siendo ello así, en opinión de esta División, corresponde la aplicación supletoria de la Ley N° 19.880, en atención a los principios conclusivo y de inexcusabilidad expresados en sus artículos 8 y 14, respectivamente.

En tal sentido y en consideración al principio de celeridad, que se traduce en el deber de las autoridades y funcionarios de los órganos de la Administración del Estado de actuar por propia iniciativa en la iniciación y prosecución de las materias sometidas a su decisión -lo que concordado con los principios ya expresados como conclusivo y de inexcusabilidad, resultaría aplicable el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley N° 19.880-, corresponde a tal efecto que las Direcciones de Obras, en aquellos casos que por más de treinta días adviertan la paralización del procedimiento, comuniquen al interesado tal situación, advirtiéndole que de no efectuar las diligencias que a su cargo correspondan dentro del plazo de siete días, declarará el abandono del procedimiento.

Cumplido lo anterior y transcurrido el plazo indicado, sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Dirección de Obras Municipales declarará abandonado el procedimiento y ordenará el archivo del expediente, notificándose al interesado.

Tema 2

De los procedimientos aplicables a las tramitaciones ante las DOM

Subtema 3

Acceso a expedientes en las DOM

1.2.3.1. Factibilidad que terceros conozcan documentación contenida en expedientes

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 20.285, sobre Acceso a la Información Pública
- Artículos 16; 17; 21; Ley N°19.880 sobre los Actos Administrativos que rigen a los Órganos de la Administración del Estado
- Artículo 13; Ley N° 18.575 Orgánica Constitucional sobre Bases Generales de la Administración del Estado.
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0386 del 15 junio 2009; DDU 222

CIRCULAR ORD. N° 0386 DEL 15 JUNIO 2009; DDU 222

Pronunciamiento de la Contraloría General de la República, emitido por dictamen N° 38.735 del 19 de agosto del 2008, relativo a la información y acceso público de los documentos contenidos en los expedientes de autorizaciones y permisos municipales, en los casos de solicitudes que se encuentran en trámite.

Atendido los alcances que reviste lo manifestado por el organismo contralor y los criterios contenidos en su pronunciamiento, se ha considerado pertinente transcribirlo para efectos de orientar el ejercicio de la labor que compete a las Direcciones de Obras Municipales en la materia:

"En relación con la situación planteada, cumple con manifestar que, a la luz del ordenamiento jurídico aplicable sobre la materia, la jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control -vgr., la contenida en los dictámenes N°s. 55.331, de 2004 y 38.095, de 2005- ha sostenido que el legislador ha distinguido entre el acceso a los actos administrativos terminales, por una parte, y el conocimiento de los documentos que integran un expediente destinado a producir un acto administrativo, por otra, en términos tales que se ha previsto una regulación distinta para cada uno de estos dos casos.

Precisa dicha jurisprudencia que, mientras los artículos 13 de la ley N° 18.575, y 16 y 17, letra d), de la ley N° 19.880, regulan especialmente la transparencia y publicidad de los actos administrativos y la de los documentos que les sirvan de sustento o complemento directo y esencia, otorgando en general a las personas -incluidos los terceros ajenos al procedimiento que les dio origen-, el derecho a acceder a los mismos una vez que se encuentre finalizada la tramitación de aquéllos, los artículos 17, letra a), y 21 de la ley N° 19.880 confieren, de manera específica, a quienes tengan la condición de "interesados" en un procedimiento administrativo el derecho a tomar conocimiento del estado de la tramitación del procedimiento, en cualquier momento y, consecuentemente, aún antes de haberse dictado el decreto o resolución pertinente. Este derecho importa, por expresa disposición de la ley, la facultad de obtener copia autorizada de aquellos instrumentos asentados en el expediente destinado a producir un acto administrativo terminal.

En ese contexto, lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre la base del cual se han impartido las instrucciones que se estudian, y según cuyo inciso final, las direcciones de obras municipales deben exhibir durante el plazo que se señala, contado desde su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos a que se refiere ese artículo, y mantener a disposición de cualquier persona que lo requiera los antecedentes completos relacionados con aquéllos, debe entenderse sin perjuicio del derecho que asiste a terceros que acrediten tener la calidad de interesados, en orden a requerir información en los términos precedentemente expuestos, esto es, sin que sea necesario aguardar la total tramitación del expediente que dará origen al correspondiente acto administrativo. "

En el marco de lo anteriormente expuesto, cabe concluir que sin perjuicio de la entrega de la información a la que alude el inciso final del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los terceros que tengan la condición de "interesados" en un procedimiento administrativo, -aún antes de haberse dictado la resolución respectiva-, tienen derecho a tomar conocimiento del estado de tramitación del procedimiento, derecho que importa la facultad de obtener copia autorizada de los antecedentes que conforman un expediente en trámite en la Dirección de Obras Municipales destinado a producir un acto administrativo terminal.

Sin perjuicio de lo anterior y teniendo presente que a contar del 20 de abril de 2009, se encuentra en vigencia la Ley 20.285, sobre Acceso a la Información Pública, los requerimientos de información que se formulen a las Direcciones de Obras Municipales, deben someterse a los procedimientos regulados en el citado cuerpo legal.

Tema 3

De los trámites, procedimientos, autorizaciones y permisos

Subtema 1

Ingreso de solicitudes ante las DOM

1.3.1.1. Fecha de emisión del Certificado de informaciones previas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.3. ; 1.4.4.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0946 del 05 noviembre 2007 DDU – ESPECÍFICA N° 87/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0946 DEL 05 NOVIEMBRE 2007; DDU– ESPECÍFICA N° 87/ 2007

Interpretación del artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para los efectos de hacer válidas las fechas de ingreso de los distintos tipos de solicitudes que se presentan en las DOM.

Sobre el particular, cabe distinguir que las aprobaciones y permisos referidos en el artículo 1.1.3. de la OGUC, constituyen especies distintas respecto del Certificado de Informaciones Previas, por lo que no corresponde replicar esa normativa para este último. Cabe precisar que, para solicitar cualquier tipo de aprobación o permiso de obra, deben adjuntarse los antecedentes que para cada caso se detallan en el Título 5 capítulo 1 del mencionado cuerpo reglamentario, entre los cuales siempre se considera el Certificado de Informaciones Previas, toda vez que certifica las condiciones urbanísticas bajo las cuales se puede desarrollar el proyecto presentado.

Por su parte, el artículo 1.4.4. OGUC, en sus incisos primero y segundo, refiere que el Certificado de Informaciones Previas, deberá contener las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, manteniendo su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones de dichas normas, o de las de nivel superior, que afecten la zona en que esté emplazado el predio. Se precisa además, en el inciso cuarto, que el Certificado de Informaciones Previas deberá estar fechado y numerado correlativamente, entregándose el original al interesado y quedando copia en la Dirección de Obras Municipales, de donde se desprende que la información que se está certificando es la vigente a esa fecha, que corresponde a la de emisión del documento.

Capítulo 1

En razón de lo expuesto, se concluye que los Certificados de Informaciones Previas deben contener la normativa vigente a la fecha de su emisión y no del ingreso de su solicitud. Por el contrario, las solicitudes de aprobaciones y/o Permisos deben ser evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes a la fecha de su ingreso, las que precisamente están avaladas por el correspondiente Certificado de Informaciones Previas que señala las normas vigentes del Instrumento de Planificación Territorial y el cual debe formar parte de los antecedentes de la solicitud. Lo anterior se sustenta en el principio de certeza jurídica, que tiene por objeto garantizar la invariabilidad de las reglas bajo las cuales se evalúa un proyecto y se concreta su construcción.

Tema 3

De los trámites, procedimientos, autorizaciones y permisos

Subtema 2 Documentos exigidos en solicitudes de permisos y recepciones



1.3.2.1. Documentos que corresponde acompañar en solicitudes

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 8; 9; 10; 15; Ley N°19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente
- Artículo 15; Código Sanitario.
- D.F.L. N°1 del Ministerio de Salud, de 1989.
- Resolución N° 7.328 de 1976 del Ministerio de Salud, sobre Normas de Eliminación de Basuras en Edificios Elevados.
- Artículos 20; 116; 144; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.2.; 4.1.8.; 4.1.9.; 5.1.6. ; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 515 del 21 noviembre 2005; DDU 156
- Circular Ord. N° 0482 del 13 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA 40 /2007
- Circular Ord. N° 0854 del 22 octubre 2008; DDU ESPECÍFICA 31/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 515 DEL 21 NOVIEMBRE 2005; DDU 156

Exigencias que deben realizar las Direcciones de Obras Municipales, para el otorgamiento y recepciones de permisos de edificación y/o urbanización de aquellos proyectos que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. (Aplica Dictamen N° 31.573 de fecha 18.08.2000, de la Contraloría General de la República), así como lo indicado por la Directora Ejecutiva de la Comisión Nacional del Medio Ambiente en el Oficio Ord. DJ N° 053193 del 18.10.05, referidos al mismo tema.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 19.300, y con lo dictaminado por la Contraloría General de la República, en cuanto a la oportunidad en que las Direcciones de Obras Municipales

deben otorgar permisos de edificación y/o urbanización y efectuar la recepción de obras que requieren ser sometidos al Sistema de Evaluación Ambiental, es preciso señalar los aspectos más relevantes que aborda el referido dictamen:

- Los artículos 8° y 9° de la Ley 19.300, establecen que los proyectos y actividades sometidos al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental señalados en el artículo 10° de dicha Ley sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental. De igual forma el artículo 39° del reglamento de la misma ley, establece en forma expresa que el proyecto no puede realizarse o modificarse si la resolución que lo califica ambientalmente es desfavorable, salvo la excepción que contempla expresamente el artículo 15° inciso 2° de la Ley 19.300 que regula la autorización provisoria para iniciar el proyecto o actividad.
- Por otra parte se establece que, en armonía con el criterio contenido en el Dictamen N° 40.638 de 1997, el acto de otorgar un permiso de edificación por parte de la Dirección de Obras Municipales, atendida su naturaleza, no puede considerarse como ejecución material o realización del proyecto pertinente.
- A la luz de lo anteriormente señalado, y considerando que la normativa que regula el urbanismo y las construcciones no condiciona el otorgamiento del permiso a la previa evaluación ambiental, el Organismo Contralor concluye que no se advierte impedimento jurídico para que las Direcciones de Obras Municipales puedan otorgar el permiso respectivo antes que se dicte la resolución que lo califica ambientalmente por parte de la Comisión Nacional del Medio Ambiente o la Regional, correspondiente.

Igualmente se infiere que la obtención del permiso de edificación no habilita al titular del proyecto para ejecutar la construcción antes de la calificación ambiental respectiva.

En consideración a lo anteriormente señalado, respecto de la recepción de obras que deben realizar las Direcciones de Obras Municipales conforme a la normativa vigente, y lo preceptuado por la ley N° 19.300 y su reglamento -que indican como regla general, que la evaluación ambiental del proyecto debe llevarse a efecto antes de la ejecución material de un proyecto -, corresponderá que las Direcciones de Obras Municipales requieran la calificación ambiental favorable en forma previa a la recepción definitiva de las obras, sea ésta parcial o total.

En consecuencia, tratándose de **permisos de edificación y/o urbanizaciones** que deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, las Direcciones de Obras Municipales sólo pueden efectuar recepciones definitivas de obras, en la medida que el respectivo proyecto haya sido calificado favorablemente desde el punto de vista ambiental, sin perjuicio del cumplimiento del resto de las normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.

CIRCULAR ORD. N° 0482 DEL 13 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA 40/ 2007

Pertinencia de exigir, en forma posterior al otorgamiento de un permiso o autorización, antecedentes que no eran exigibles cuando se otorgó el permiso.

Sobre esta materia, podemos indicar que la Ley 20.016, vigente a partir del 25.08.05, introduce modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones en los artículos 116° y 144° entre otros, en relación con las responsabilidades del Director de Obras Municipales, indicando que debe conceder el permiso o la autorización requerida si los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y en la recepción de la obra debe revisar únicamente el cumplimiento de dichas normas.

La misma Ley indica en su artículo transitorio, que las modificaciones introducidas al DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se aplicarán a los permisos y autorizaciones que ingresen a tramitación con posterioridad a su entrada en vigencia.

Por lo antes señalado y teniendo presente que la fecha de otorgamiento del permiso es anterior a la entrada en vigor de la modificación de la Ley General antes mencionada, deberá ser aplicada la norma vigente al momento del otorgamiento del permiso, por tanto al Director de Obras le corresponde, en estos casos, revisar todos los aspectos normativos aplicables al proyecto.

En otro orden de materias, el artículo 1.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, precisa que para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes que se presenten ante las Direcciones de Obras Municipales, corresponde se acompañen los documentos exigidos en la Ley General y su Ordenanza, los cuales constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de otros requisitos que en forma explícita y para los mismos efectos exijan otras leyes.

Complementariamente, el artículo 4.1.8 en armonía con el artículo 4.1.9 del mismo cuerpo reglamentario, señalan que deberá darse cumplimiento a las normas sanitarias contenidas en el Código Sanitario y el D.F.L. N°1, del Ministerio de Salud, de 1989, en los proyectos que para su funcionamiento requieran de su autorización, correspondiendo a la autoridad sanitaria la verificación del cumplimiento de los requisitos en él establecidos.

De lo anterior es posible inferir que corresponde al Director de Obras Municipales realizar, - además de las observaciones urbanísticas -, las observaciones no urbanísticas al proyecto, por estar dentro de las funciones vigentes al momento de la aprobación de éste.

En tal sentido, es importante hacer presente que las modificaciones introducidas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones por la Ley 20.016, no alteran la obligación de su cumplimiento de todas las normas aplicables al proyecto y a su recepción por parte del arquitecto proyectista y demás profesionales que intervienen, sin perjuicio de la responsabilidad que le asiste al revisor independiente en los casos que concurre en un permiso de edificación y en su recepción, siendo aplicables, en caso de incumplimiento, las sanciones a las infracciones establecidas en el artículo 20 de la Ley General.

Siendo en este sentido, exigible adjuntar dentro de los documentos que se presentan en la solicitud de recepción final la certificación del cumplimiento de las normas sanitarias contenidas en el Código Sanitario y el D.F.L. N°1, del Ministerio de Salud, de 1989, cuando el funcionamiento del proyecto lo requiera.

CIRCULAR ORD. N° 0854 DEL 22 OCTUBRE 2008; DDU ESPECÍFICA 31/2008

Pertinencia del cumplimiento de la normativa del Ministerio de Salud, sobre Eliminación de Basuras en Edificios Elevados, en el ingreso del expediente de solicitud de permiso.

Al respecto, cabe hacer presente que el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, señala que el Director de Obras Municipales concederá el permiso respectivo si, -de acuerdo a los antecedentes acompañados que se determinan en el artículo 5.1.6. de la Ordenanza General-, el proyecto cumple con las normas urbanísticas detalladas en el inciso sexto de dicho artículo. Por su parte el artículo 1.4.2. de la Ordenanza General, señala que los documentos y requisitos exigidos en la Ley General como en su Ordenanza, constituyen las únicas exigencias que deban cumplirse para la obtención de permisos, sin perjuicio de requisitos que en forma explícita y para los mismos efectos exijan otras leyes.

Sin embargo y sobre el particular cabe tener en consideración que el artículo 4.1.9. de la Ordenanza General, en armonía con el artículo 4.1.8. de la misma, señala que “los proyectos referidos a edificaciones que para su funcionamiento requieran autorización sanitaria, conforme al Código Sanitario y al D.F.L. N°1, del Ministerio de Salud, de 1989, deberán contemplar los requisitos de diseño allí establecidos. La verificación de tales requisitos corresponderá a la autoridad sanitaria respectiva”.

De lo anteriormente expuesto es posible colegir que si bien, tanto la Ley General de Urbanismo y Construcciones como su Ordenanza General, no establecen en sus disposiciones obligaciones o atribuciones para que las Direcciones de Obras Municipales observen solicitudes de permisos y recepciones sobre sistemas de manejos de basuras, como tampoco fiscalizar la resolución en comento, existen facultades derivadas a las Municipalidades por el Código Sanitario -de acuerdo a lo dispuesto en su artículo 15-, el cual señala que los municipios “no podrán otorgar patentes ni permisos definitivos para el funcionamiento de locales o para el ejercicio de determinadas actividades, que requieran la autorización del Servicio Nacional de Salud, sin que previamente se les acredite haberse dado cumplimiento a tal requisito”.

Lo anterior sin perjuicio de las facultades otorgadas por la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades para la aplicación de Ordenanzas Municipales que sobre la materia pudieran establecer los municipios.



1.3.2.2. Ensayos de hormigones en recepciones de obras

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Resolución Exenta N° 586 (V y U) D. O. del 7 de Febrero de 2007
- Artículos 105; 106; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 5.2.6.; 5.5.1.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0791 del 03 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 72/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0791 DEL 03 SEPTIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 72/ 2007

Aplicación del numeral séptimo del artículo 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la exigencia de acompañar en la solicitud de recepción definitiva de una obra, ensayos de hormigones.

Sobre esta materia cabe señalar que el inciso tercero del artículo 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone que junto a la solicitud de recepción definitiva de la obra se acompañará el legajo de antecedentes que comprende el expediente completo del proyecto construido, en que se encuentren incluidos la totalidad de las modificaciones y certificados de recepción de las instalaciones contempladas en las especificaciones técnicas aprobadas dentro de los cuales, en el número siete, se señala la exigencia de presentar certificados de ensayos de hormigón empleados en la obra, de acuerdo con las normas oficiales, cuando proceda.

Sobre este particular, cabe informar que el citado requisito se debe entender aplicable a aquella obra de construcción que requiera o contemple hormigones en su ejecución, y de ahí la procedencia de que se cumpla con la exigencia de ensayos de los hormigones, que deberán ser realizados de acuerdo a las respectivas Normas Oficiales sobre la materia.

Al respecto, se deberá considerar lo dispuesto por la Norma Oficial NCh 170 Of.85 sobre “Hormigón – Requisitos generales”, declarada norma chilena Oficial de la República por Decreto N° 404 de fecha 3 de Diciembre de 1985, del Ministerio de Obras Públicas, y publicada en el Diario Oficial el 15 de Enero de 1986.

De esta Norma Oficial entre otros aspectos, se debe contemplar el punto 14 “Ensayos” y considerar en 14.1 “Ensayos de hormigón fresco” y en 14.2 “Ensayos de hormigón endurecido”. Será responsabilidad

de los profesionales que intervienen en la obra el determinar los ensayos requeridos, de acuerdo a las características o particularidades de la obra de construcción.

Sobre esta materia comentada, cabe recordar que el requisito revisado tiene relación a su vez con la letra e) del artículo 105 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual establece que el diseño de las obras de urbanización y edificación deberá cumplir con los estándares que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo relativo a condiciones de estabilidad y asismicidad. En conformidad con lo anterior, el artículo 106 de la misma Ley General establece que para alcanzar la finalidad establecida en el artículo antes mencionado, los materiales y sistemas a usar en las urbanizaciones y construcciones deberán cumplir con las “Normas Técnicas” preparadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus servicios dependientes o por el Instituto Nacional de Normalización.

Por otra parte, el artículo 5.5.1. de la Ordenanza General establece que la calidad de los materiales y elementos industriales para la construcción y sus condiciones de aplicación a las obras quedará sujeta a las normas oficiales vigentes, y a falta de ellas, quedará sujeta a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan.

Asimismo y en lo que importa, el inciso segundo del mismo artículo, señala que el control de calidad de los materiales aludidos en el inciso primero, será obligatorio y lo efectuarán los Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción inscritos en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad al Decreto N° 10, de Vivienda y Urbanismo, y publicado en el Diario Oficial el 15 de Enero de 2002.

Así, para dar cumplimiento a este requisito, se deberá considerar además que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Resolución Exenta N° 586 y publicada en el Diario Oficial el 7 de Febrero de 2007, procedió a determinar los ensayos mínimos del Área Hormigón que dichos Laboratorios de Control de Calidad deberán cumplir en forma independiente para cada especialidad y sub especialidad.

En consecuencia, aclarada la exigencia del cumplimiento de ensayos de hormigones en una obra, y establecido que son los Laboratorios de Control de Calidad de Construcción inscritos en el Registro Oficial del MINVU, los autorizados para efectuar dichos ensayos, será de responsabilidad de los profesionales competentes, y del propietario de la obra en último término, el velar por el cumplimiento en todos sus aspectos de esta exigencia comentada.

Tema 3

De los trámites, procedimientos, autorizaciones y permisos

Subtema 3

Obtención de más de un permiso en un mismo predio



1.3.3.1. Posibilidad de obtener dos o más permisos para un mismo predio

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 1014 del 07 octubre 1999; DDU 57

CIRCULAR ORD. N° 1014 DEL 07 OCTUBRE 1999; DDU 57

Obtención de más de un permiso de edificación en un mismo predio, en los casos en que el mismo propietario o uno nuevo, haya decidido aprobar adicionalmente otro proyecto distinto, dentro de los márgenes permitidos por el instrumento de planificación territorial vigente, previo pago de los derechos municipales correspondientes.

Al respecto, debe señalarse que la Ley General de Urbanismo y Construcciones no impide obtener más de un permiso de edificación, en un mismo predio si el propietario quisiera disponer otra u otras alternativas de edificación dentro de los plazos de vigencia de los respectivos permisos.

En tal caso, estando vigentes dichos permisos y, en forma previa al inicio de las obras, el propietario deberá presentar al Director de Obras Municipales una declaración que defina el proyecto que en definitiva construirá y, asimismo los profesionales que intervendrán en el proceso de construcción.

1.3.4.1. Acta de Observaciones

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 19 ; Constitución Política
- Artículos 4; 12; 116; 118; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.2.; 1.4.9.; 1.4.10.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 1075 del 27 diciembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 98 /2007
- Circular Ord. N° 0697 del 28 agosto 2008, DDU – ESPECÍFICA N° 28/ 2008
- Circular Ord. N° 017 DEL 12 enero 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 02/2009

CIRCULAR ORD. N° 1075 DEL 27 DICIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 98 /2007

Pertinencia del rechazo de un expediente, sin que la Dirección de Obras Municipales (DOM) emita previamente el acta de observaciones a que se refiere el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sobre la materia cabe tener en consideración en primer término, que el artículo 1.4.2. de la OGUC, establece que los documentos y requisitos exigidos por la LGUC y su OGUC, para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las DOM constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de los requisitos que en forma explícita y para los mismos efectos exijan otras leyes.

En armonía con lo anterior, el inciso cuarto de la referida norma reglamentaria, preceptúa que **sólo podrá ser rechazado el ingreso de una solicitud**, cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permisos, agregando que en tal caso, la DOM debe emitir un comprobante de rechazo, timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda el rechazo.

De no concurrir los supuestos enunciados, y la solicitud es ingresada a la DOM, oportunidad en que se le entrega al interesado un comprobante de ingreso timbrado y fechado, - conforme a lo señalado en el inciso tercero del precitado artículo 1.4.2. - a partir de la fecha consignada en el comprobante, la solicitud inicia su proceso de tramitación, correspondiendo que la DOM proceda a la revisión del expediente, dando cumplimiento a los plazos establecidos en el artículo 118 de la LGUC. (Materias tratadas en las Circular Ord. N° 0186 de fecha 9 marzo 1998, DDU 33 y Circular Ord. N° 0792 de fecha 3 septiembre 2007, DDU Específica N° 73.

Aclarado lo anterior, una vez ingresada a tramitación una solicitud, el DOM tendrá un plazo de 15 o 30 días para su revisión, según si hay o no participación de un Revisor Independiente; cumplido lo anterior autorizará el pago de los derechos municipales respectivos con el fin de aprobar la solicitud o emitirá un Acta de Observaciones en la cual se debe señalar los aspectos no cumplidos por el proyecto o anteproyecto, los que deberán tener un fundamento en alguna norma urbanística, - conforme a lo dispuesto en el artículo 116, inciso quinto de la LGUC-, contenidas en la Ley General su Ordenanza o el instrumento de planificación territorial; en tal caso corresponderá ajustarse al procedimiento reglado en el artículo 1.4.9. de la OGUC.

Se estima pertinente aclarar, que si en el proceso de revisión de un expediente se detecta que no se adjuntaron todos los documentos que correspondía, de acuerdo a la actuación requerida, en la misma Acta podrá requerirse se acompañen los antecedentes omitidos en el ingreso.

En mérito de lo expuesto, y sólo en la circunstancia que el interesado no subsane o aclare dentro del plazo de 60 días las observaciones formuladas, el Director de Obras deberá rechazar la solicitud de aprobación o de permiso y devolverá todos los antecedentes al interesado debidamente timbrados, no correspondiendo por tanto que una solicitud que ha ingresado a tramitación, sea rechazada por la DOM sin que previamente se haya efectuado la revisión de los documentos que componen el expediente ingresado.

CIRCULAR ORD. N° 0697 DEL 28 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 28/ 2008

Procedencia que una SEREMI se pronuncie respecto de una reclamación sobre las “Actas de Observaciones” que emiten los Directores de Obras Municipales, en el lapso que corresponde aclarar o subsanar previamente dichas observaciones

Respecto de la materia consultada, cabe señalar en primer término, que el citado artículo 1.4.9. reglamenta una instancia que media entre la presentación de una solicitud de permiso y el correspondiente pronunciamiento del Director de Obras Municipales, el cual, dentro de los plazos establecidos para cada actuación requerida, puede realizar las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso, -en un solo acto y por escrito-, emitiendo para tal efecto un “Acta de Observaciones”.

En estos casos, el interesado tiene un plazo de 60 días –contados desde la notificación formal del Director de Obras Municipales- para subsanar o aclarar los aspectos objetados y en caso que no los

subsane, el Director de Obras deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, debiendo cumplir con los procedimientos contemplados en la citada disposición.

En relación a la materia consultada, es importante hacer presente que las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, tienen facultades que se relacionan, entre otras, con las actuaciones de las Direcciones de Obras Municipales, conferidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a saber:

- a. Supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización (artículo 4°).
- b. Interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial (artículo 4°).
- c. Resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras (artículo 12).
- d. Recibir reclamos en caso de ausencia de pronunciamiento del Director de Obras de un permiso o denegación del mismo, y pronunciarse sobre el reclamo y si fuere procedente ordenar que se otorgue (artículo 118).

En atención a lo anterior, cabe hacer presente que la potestad conferida en el artículo 12, otorga a la Secretaría Regional Ministerial, la facultad de resolver las reclamaciones interpuestas -por cualquier persona- en contra de las resoluciones de los Directores de Obras Municipales; siendo ello así, debe tenerse en consideración que si bien el Acta de Observaciones, corresponde a un acto administrativo, aquél no reviste el carácter de un acto administrativo terminal, como lo es la resolución que otorga o rechaza un anteproyecto o permiso.

Sin perjuicio de lo anterior, en relación al caso consultado debe tenerse presente que a cualquier interesado le asiste el derecho de dirigir en todo momento solicitudes de pronunciamiento, consultas y aclaraciones ante la Secretaría Regional Ministerial, respecto de las materias que se vinculan con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas sobre construcción y urbanización, así como con la interpretación de las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial; aquello en virtud de la garantía constitucional establecida en el artículo 19 N° 14 de la Carta Fundamental, que establece el derecho de presentar peticiones ante la autoridad, del que deriva el pertinente derecho que tiene el peticionario a recibir respuesta respecto a su solicitud, la cual puede permitirle obtener información sobre los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los anteproyectos, proyectos, actuaciones o solicitudes.

En concordancia con la señalada garantía constitucional, la Ley 19.880 que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, señala una serie de principios a que deben sujetarse la sucesión de actos emanados de la Administración que tengan por finalidad producir un acto administrativo terminal, entre los que se encuentran los principios de contrariedad e imparcialidad, los que sólo pueden ser efectivamente garantizados en la medida que todos los Órganos de la Administración del Estado brinden a cualquier interesado la correspondiente respuesta a las peticiones sometidas a su consideración.

En atención a lo señalado, nada obsta a que el interesado, en virtud del señalado principio de contrariedad, pueda en cualquier momento ante el Director de Obras Municipales, aclarar o subsanar las

observaciones que se deriven del artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre la base de las respuestas que le haya otorgado la Secretaría Regional Ministerial.

Teniendo presente lo anterior, cabe concluir que si bien en el caso consultado, no corresponde la aplicación de la disposición contenida en el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sí corresponde ejercitar la labor de supervigilancia establecida en el artículo 4° dicho cuerpo legal, que permite a cualquier persona solicitar el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo sobre las observaciones emitidas por el Director de Obras Municipales, toda vez que dicha potestad se encuentra contenida en las facultades de supervigilancia de las disposiciones legales, reglamentarias, y técnicas sobre construcción y urbanización, así como de interpretación de las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, que posee dicha Secretaría Regional y en los derechos y principios conferidos en la Constitución Política y en la Ley que Establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

CIRCULAR ORD. N° 017 DEL 12 ENERO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 02/2009

Aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 1.4.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido al plazo de 60 días contados desde la formulación de las observaciones del DOM a un expediente para que el propietario las resuelva.

Al respecto se indica que, tanto los plazos de revisión dispuestos en el artículo 1.4.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para que la Dirección de Obras Municipales se pronuncie sobre los permisos respectivos, como el plazo que fija el artículo 1.4.9. de la misma Ordenanza para que el interesado subsane o aclare las observaciones formuladas por el Director de Obras Municipales, corresponden a los plazos máximos, dentro de los cuales se debe cumplir con los requerimientos de cada acto, en el proceso de conceder un permiso.

Consecuente con lo anterior, cabe hacer presente que así como en el inciso primero del artículo 1.4.9. antes señalado, la normativa establece la obligación de la Dirección de Obras Municipales de poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas, también establece - en el inciso cuarto del mismo artículo - que el interesado tendrá un plazo de 60 días para dar cumplimiento a dicho proceso, contado desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, no especificando que debe ser en un solo acto.

De lo anterior debe, en consecuencia concluirse que el interesado posee íntegramente todo el período de 60 días para efectuar aclaraciones o subsanar las observaciones que el Director de Obras Municipales le hubiere formulado, no procediendo que dicha DOM rechace la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso con anterioridad al vencimiento de dicho plazo.



1.3.5.1. Consignación de derechos municipales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 40; 41; 42; D.L. 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales
- Artículos 116.; 126; 130; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.11.; 1.4.17.; 5.1.14.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0143 del 27 marzo 2006; DDU 166
- Circular Ord. N° 0211 del 27 abril 2006; DDU 169
- Circular Ord. N° 0101 del 28 enero 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 04/2008

CIRCULAR ORD. N° 0143 DEL 27 MARZO 2006; DDU 166

Aplicación artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto del momento en que comienza el plazo de vigencia de los anteproyectos; consignación de derechos municipales para un anteproyecto.

Sobre el particular se debe señalar que la disposición contenida en el artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en armonía con la disposición contenida en el artículo 116 de la Ley General, establece que el anteproyecto aprobado para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia de un anteproyecto por regla general es de 180 días, salvo cuando se trate de los casos que se detallan en el referido artículo 1.4.11., en los cuales dicho plazo será de 1 año. Aspectos, que ya fueron tratados mediante Circular Ord. N°333 de fecha 25.09.02 DDU 112, por tanto no se profundiza en su contenido.

Sobre el particular, existen diversas disposiciones contenidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como en su Ordenanza General, entre ellas la del inciso quinto del artículo 116 que

preceptúa que el Director de Obras Municipales debe conceder el permiso o autorización requerida, si de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan de conformidad al artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En tal sentido, el referido artículo 116, en su inciso octavo prescribe que, podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. Por su parte la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 126 establece que las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal que corresponda cancelar conforme al artículo 130. En estos casos, dicho monto debe ser descontado al momento del pago del permiso respectivo.

En virtud de las disposiciones legales y reglamentarias citadas, se concluye que el plazo de vigencia de un anteproyecto debe ser contado desde la fecha en que el Director de Obras Municipales otorgó la aprobación respectiva, autorización que no puede en caso alguno concederse antes del pago de los derechos que haya fijado por este concepto el municipio respectivo, los cuales no pueden ser superiores al 10% del valor del derecho municipal que corresponda cancelar al permiso conforme al artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, monto que debe ser descontado al momento de realizarse el pago de derechos del permiso respectivo.

CIRCULAR ORD. N° 0211 DEL 27 ABRIL 2006; DDU 169

Complementa Circular Ord. N°143 de fecha 27 marzo 2006, DDU 166, y aclara sobre la fecha a partir de la cual se debe contar el plazo de vigencia de un anteproyecto o permiso, cuando se consignan derechos municipales

Sobre el particular, cabe señalar que el inciso cuarto del artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme al artículo 130 del mismo cuerpo legal. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso.

Por su parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en el inciso final del artículo 5.1.14., en lo que interesa, que si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación de anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que corresponda por el permiso.

Al tenor de lo señalado cabe puntualizar que el monto consignado a que se refiere la normativa en análisis, constituye un anticipo del derecho municipal que en definitiva se debe pagar y no un derecho municipal independiente, por tanto si en definitiva no se otorga el permiso o autorización respectiva la

consignación debe ser devuelta al interesado, lo cual ha sido objeto de diversos dictámenes de la Contraloría General de la República.

Por otra parte es del caso precisar que, el artículo 40 del D.L. 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, cuyo texto refundido y sistematizado fue fijado por Decreto Supremo N° 2.385 de 1996, del Ministerio del Interior, indica que son derechos municipales las prestaciones que están obligadas a pagar a las municipalidades las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que obtengan de la administración local una concesión o permiso o que reciban un servicio de las mismas salvo exención contemplada en un texto legal expreso.

Por su parte, el artículo 41 del mismo cuerpo legal establece que los municipios están facultados para cobrar derechos, entre otros servicios, concesiones o permisos por los que se presten u otorgan a través de la unidad a cargo de obras municipales relativos a, urbanización y construcción y que se regulan en cuanto a su naturaleza y monto de las prestaciones exigibles por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General y las ordenanzas locales. Señalando, además, que las tasas de los derechos establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones son las máximas que pueden cobrarse, pudiendo las municipalidades rebajarlas.

Cabe hacer presente que sobre esta materia, existe el dictamen de la Contraloría General de la República N° 036148 de fecha 16 de septiembre del año 2002 que además señala que lo expresado en el artículo 42 de la Ley de Rentas Municipales, en cuanto a que los derechos correspondientes a servicios, concesiones o permisos, cuyas tasas no estén definidas en la ley o que no se encuentren considerados específicamente en el artículo 41 del mismo cuerpo legal o relativos a nuevos servicios que se creen por las municipalidades puedan ser determinados en ordenanzas municipales, no es aplicable a la situación en estudio, por estar contenida, precisamente en el N° 1 de esta última disposición.

En tales condiciones y en la circunstancia que la Dirección de Obras Municipales haya dispuesto un porcentaje a consignar por solicitudes de aprobación de anteproyecto o de permiso de conformidad al inciso final del referido artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dicha consignación debe ser calculada de conformidad a lo señalado en el inciso tercero de la citada disposición legal y ser requerido al momento de ingresar dichas solicitudes, no ajustándose a derecho que dicho monto sea consignado en una etapa posterior al ingreso de la solicitud.

En atención a lo precedentemente expuesto, cabe hacer presente que la fecha de ingreso de un expediente constituye el momento a partir del cual se dará inicio a la revisión del mismo, correspondiendo aplicar el procedimiento y plazos previstos por la normativa vigente, contenidos principalmente en los artículos 1.4.9., 1.4.10 y 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cumplido lo anterior, el Director de Obras Municipales, si fuera procedente, dictará la resolución de aprobación del anteproyecto o - previo pago de los derechos que procedan - el permiso respectivo, ajustándose para ello al correspondiente Formulario Único Nacional, remitido mediante Circular Ord. 0134 DDU 165 de esta División de Desarrollo Urbano.

A partir de la fecha de la resolución o del permiso que sancione las actuaciones administrativas señaladas en el párrafo anterior, se considerará la vigencia del anteproyecto aprobado para efectos de lo dispuesto en el inciso segundo del citado artículo 1.4.11. y la caducidad del permiso de conformidad al artículo 1.4.17., ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CIRCULAR ORD. N° 0101 DEL 28 ENERO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 04/2008

Aplicación del inciso final del artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de la consignación de derechos municipales al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o permiso

Al respecto, el inciso final del artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer se consigne al momento de ingreso de una solicitud de anteproyecto o permiso, un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme el artículo 130 del mismo cuerpo legal. Señala además que dicho monto se descontará al momento del pago del permiso respectivo.

Con relación a la facultad que le otorga el artículo 126 a las Direcciones de Obras Municipales, de disponer dicha consignación al momento de ingresar una solicitud de anteproyecto o de permiso, ello constituye un anticipo del derecho municipal que en definitiva deberá cancelar el interesado, situación que conforme a la preceptiva en ningún caso debe sobrepasar del 10% ya mencionado, debiendo consignarse conforme se señala en el inciso final del artículo 126 al momento de ingresar una solicitud de anteproyecto o bien al momento de ingresar una solicitud de permiso.



1.3.5.2. Devolución de derechos municipales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- D.L 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales
- Artículos 126; 130; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0407 del 11 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 27/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0407 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 27/ 2007

Aplicación del artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que regula el pago de derechos por aprobación de

anteproyectos, en el sentido de determinar si corresponde devolver la consignación del valor del derecho municipal, en el caso que el propietario decida no presentar una solicitud de permiso relacionada con dicha autorización

Sobre la materia y de conformidad a lo señalado en el inciso cuarto del artículo 126° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme al artículo 130 del mismo cuerpo legal. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso.

Por su parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en el inciso final del artículo 5.1.14., en lo que atañe, que si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación de anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que corresponda por el permiso, materias tratadas en la DDU 169 Circular Ord. N° 0211 de fecha 27.04.2006.

Al tenor de lo señalado cabe puntualizar que, el monto consignado a que se refiere la normativa en análisis, corresponde a adelantos del derecho municipal que, en definitiva, debe pagarse y no a un derecho municipal independiente, por tanto si no se otorga el permiso o autorización respectiva la consignación debe ser devuelta al interesado, aplicando el Dictamen N° 036148 de fecha 16.09.02 de la Contraloría General de la República.

Por otra parte, en el caso que la Municipalidad no pueda hacer devolución del monto por concepto de adelanto del derecho municipal consignado en un anteproyecto por las razones antes expuestas, la factibilidad que sea traspasado a otro proyecto totalmente distinto, está condicionada a:

- a) En el caso que el nuevo proyecto se emplace en el mismo predio, no existe inconveniente para traspasar el monto consignado en el anteproyecto a dicho proyecto.
- b) En el caso que el nuevo proyecto esté ubicado en otro predio, escapa de las facultades de esta División, pronunciarse al respecto, por ser una materia que no se encuentra normada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza. Debiendo por tanto, resolverlo entre las partes de acuerdo a la normativa general aplicable, entre ellas Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, Ley de Rentas Municipales o en su defecto el Código Civil.



1.3.5.3. Descuento de derechos por unidades repetidas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 131; Ley General de Urbanismo y Construcciones

- Artículo 5.1.14.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0212 del 29 febrero 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 06/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0212 DEL 29 FEBRERO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 06/ 2008

Aplicación del artículo 131 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones reglamentado en el artículo 5.1.14. numeral 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre descuentos de derechos municipales, tratándose de unidades repetidas, con destino habitacional.

En primer término, cabe señalar que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 131 de la LGUC, en los conjuntos habitacionales con unidades repetidas, se rebajarán los derechos municipales de acuerdo a los porcentajes que en dicha norma se establece, la cual se encuentra reglamentada en el artículo 5.1.14. N°2 de la OGUC.

Para tal efecto se considerará como unidad repetida, la casa aislada o pareada, ya sea de uno o dos pisos que se repite en el conjunto; y tratándose de edificios en altura con piso tipo repetido, la totalidad de un piso que se repite.

Para los efectos de calificar con propiedad por parte de las DOM, las unidades repetidas de “casas” o “piso tipo repetido” en caso de edificios con destino habitacional, se debe considerar que las unidades repetidas sean físicamente iguales, en términos de superficie construida, forma, materialidad, estructura y destino.

Sin perjuicio de lo anterior, y tratándose de casas, desde el punto de vista de su posicionamiento pueden presentar una simetría axial - giro sobre un mismo eje o espejo, una simetría central - rotación sobre un mismo centro o punto - corresponder a una reiteración continua o contigua, - casas pareadas o continuas- o una reiteración de unidades volumétricamente iguales emplazadas de manera aislada.

Por su parte, tratándose de edificios en altura con destino habitacional, se considerará como “piso tipo repetido”, la totalidad de un piso que se repite, vale decir que se replica en forma idéntica; cabe hacer presente que si un proyecto trata de un conjunto de edificios de iguales características, la rebaja por piso tipo repetido se calculará para cada edificio en forma independiente, aún cuando los pisos tengan las mismas características, conforme se establece en el artículo 5.1.14. N°2 párrafo segundo, de la OGUC.

Acotado lo anterior, y en acuerdo con lo reglamentado en el artículo 5.1.14. N°2 antes citado, la rebaja de los derechos municipales se aplicará a partir de la 3° unidad repetida o piso tipo repetido en caso de edificios, descontándose en forma sucesiva los porcentajes de los derechos municipales, de

acuerdo a los tramos de unidades de casas repetidas o pisos, que ahí se detallan y que se explicitan en la tabla siguiente:

Tramo	Número de unidades de casas repetidas o pisos tipo repetidos	Porcentaje del valor a cancelar de los derechos municipales
1°	1° y 2°	100%
2°	3, ° 4° y 5°	100% - 10%
3°	6°, 7°, 8°, 9° y 10°	100% - 20 %
4°	11, a la 20, inclusive	100 % - 30%
5°	21 a la 40, inclusive	100 % - 40%
6°	Sobre la 41	100 % - 50%

Consecuente con lo anterior, la rebaja de derechos municipales se efectúa en forma progresiva, correspondiendo aplicar la norma por cada tramo, independientemente que las unidades que considera el tramo no se completen; por ejemplo, si en el tramo tercero sólo se llega a la séptima unidad o piso repetido, corresponderá aplicar la rebaja del 20 % de los derechos municipales, a las unidades o pisos sexto y séptimo.

1.3.5.4. Tabla de atributos para el cálculo de derechos municipales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 126; 127; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos. 1.4.2.; 5.1.14.; 5.1.16.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N°0483 del 13 junio 2008; DDU 184

CIRCULAR ORD. N°0483 DEL 13 JUNIO 2008; DDU 184

Improcedencia que el cuestionario de atributos contenido en la resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que fija los costos unitarios por metro cuadrado de construcción para el cálculo de derechos municipales, sea llenado por el solicitante, o que las Direcciones de Obras Municipales exijan incorporar a los expedientes

dicho documento, o que éstas modifiquen los atributos, parámetros o valores dispuestos por este Ministerio.

En efecto, el inciso segundo del artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dispone que *“Los permisos de construcción pagarán un derecho que se calculará sobre el monto del presupuesto de la obra. Dicho presupuesto se confeccionará aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que se menciona más adelante, conforme a los tipos y materiales de construcción a emplearse.”*

Por su parte, el inciso primero del artículo 127 de la mencionada Ley establece que para dichos efectos, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo confeccionará anualmente una tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que será enviada a todas las municipalidades antes del 31 de Diciembre de cada año.

Por consiguiente, no corresponde que una Dirección de Obras Municipales modifique dicha tabla, sea incorporando, omitiendo o modificando en cualquier sentido los costos unitarios, los atributos o criterios para su determinación, pues dicha atribución ha sido claramente entregada al Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, y teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 1.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que las únicas exigencias que deben cumplirse para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, lo constituyen los documentos y requisitos exigidos tanto en la Ley General como en la propia Ordenanza, sin perjuicio de los requisitos que en forma explícita y para los mismos efectos establezcan otras leyes.

En armonía con lo anterior, y de conformidad a lo establecido en los artículos 5.1.4., 5.1.6., 5.1.17. y 5.1.24., que establecen con precisión los documentos y antecedentes que deben presentar los peticionarios para las mencionadas actuaciones, y dentro de los cuales no figura el cuestionario de atributos a que se hace alusión en el punto N° 1 de este documento, cabe concluir que no resulta procedente que tal documento sea exigido por parte de las Direcciones de Obras Municipales.

Consecuentemente con lo anterior, el artículo 5.1.16. del mismo cuerpo reglamentario, dispone que corresponde al Director de Obras Municipales determinar los derechos municipales, siendo por lo tanto de su exclusiva responsabilidad llenar el cuestionario de atributos de la construcción establecido en la normativa vigente, que determina la clasificación, categoría y presupuesto de las edificaciones, no siendo delegable tal análisis y atribución al profesional competente que patrocina la solicitud, ni al propietario.

Finalmente, y de acuerdo con lo señalado en el Dictamen N° 19885 del 07.05., se instruye que previamente al otorgamiento de la Recepción Definitiva, las Direcciones de Obras Municipales deberán verificar que la clasificación otorgada originalmente al proyecto, no haya sufrido modificaciones que impliquen un aumento del presupuesto de la obra y por ende un aumento en los derechos a que se hace referencia en los artículos 126 y 127 de la Ley General de Urbanismo y

Construcciones, instrucción que se hace extensible a todos aquellos permisos de edificación otorgados que no cuenten con Recepción Definitiva.



1.3.5.5. Cobro de derechos por modificación de proyectos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 119; 126; 127; 130; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 1.4.16.; 2.6.15.; 2.6.16.; 3.1.9.; 5.1.14.; 5.1.17.; 5.1.18.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0210 del 2 Abril 2007; DDU – ESPECÍFICA 06/2007
- Circular Ord. N° 0392 del 3 Mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 24/2007
- Circular Ord. N° 1022 del 3 diciembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 95/2007

CIRCULAR ORD. N° 0210 DEL 2 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA 06/2007

Aplicación artículo 119 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y 5.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la forma de efectuar el cálculo de los derechos municipales en el caso de las modificaciones de proyectos de edificación.

Al respecto podemos señalar inicialmente, que el concepto técnico sobre “modificación de proyecto” se encuentra contenido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, definiéndose explícitamente como: “variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambio en la clasificación o destino de las construcciones”.

La facultad de modificar un proyecto de obra de edificación y/o urbanización después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, tiene su origen en el inciso segundo del artículo 119° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En concordancia con esta misma disposición, el artículo 1.4.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones prescribe que tales modificaciones de proyecto deben tramitarse de la forma señalada precisamente en los artículos 3.1.9. y 5.1.17. del cuerpo reglamentario aludido, según el caso de que se trate.

De la lectura del artículo 5.1.17., es dable inferir que las modificaciones pueden operar sobre la base de cambios de destino de toda o parte de la edificación, ampliaciones o disminuciones de superficies edificadas ya aprobadas o cambios de especificaciones técnicas y consecuentemente cambios en la clasificación de las edificaciones, y que dichas variantes, alteraciones o cambios deben estar referidas exclusivamente a la parte del proyecto que se modifica según el caso.

En cuanto al cálculo de los derechos por modificación de proyecto, éstos siempre deben estar referidos a los “presupuestos” a cancelar según lo dispuesto en el N°6. de la tabla contenida en el artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. (0,75% del presupuesto de la parte del proyecto que se modifica).

Teniendo en consideración lo expuesto, en lo que respecta a la forma o procedimiento de cálculo de los “presupuestos” en orden a definir con propiedad los porcentajes y montos de los derechos municipales a cancelar por el propietario, el procedimiento es claro y se encuentra precisado en el numeral 5. del inciso primero del artículo 5.1.14. de la Ordenanza General.

Según el artículo traído a colación, los “presupuestos” deben calcularse proporcionalmente sobre la base de las superficies que hubiesen modificado su estructura, precisándose eso sí, que en el caso específico del aumento de superficie se cobrará lo previsto en el número 2. de la tabla (ítem “Obra nueva y ampliación” – 1,5%).

CIRCULAR ORD. N° 0392 DEL 3 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 24/2007

Aplicación del artículo 5.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a la superficie a considerar como modificación estructural de un proyecto, para la aplicación de cálculo y cobro de derechos, así como sobre el presupuesto de obra y la determinación del monto de los derechos municipales cuando se trata de alteraciones, reparaciones, obras menores, provisorias y demoliciones. (Complementa Circular DDU Específica N° 06, de 02.04.07.

En primer término, cabe señalar que la superficie a considerar en el cálculo de derechos municipales, a que se refiere el N° 6, de la tabla contenida en el artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, será toda aquella afectada por una modificación estructural, sea ésta de cualquier índole (aumento o disminución de los elementos que componen la estructura, de los distanciamientos entre ejes, aumento o disminución de alturas, etc.).

En tal sentido, si tal modificación incide en todos los niveles de un edificio o proyecto, corresponderá considerar entonces el 100% de la superficie del mismo. En el caso que la modificación afecte sólo una parte de la estructura, en el cálculo proporcional del nuevo presupuesto se debe considerar sólo aquellas superficies de aquellos niveles del proyecto sobre los cuales incide la modificación.

Considerando las distintas consultas formuladas en relación a la modificación de proyecto, a la luz de la normativa vigente y la definición del concepto contenido en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es dable sostener, que el cálculo del cobro de derechos municipales para distintas situaciones planteadas, es posible aplicar el siguiente criterio técnico:

- a) Cuando la modificación de un proyecto implique una variación, alteración o cambio que afecten a la totalidad del proyecto, corresponderá considerar el 100% de la superficie del proyecto en el cálculo de derechos municipales, como es el caso de modificación del emplazamiento completo de un edificio o su orientación, aplicando el numeral 6 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el cálculo de los derechos municipales a cancelar.
- b) Cuando la modificación considere disminución de superficie, el cálculo de los derechos municipales se debe realizar sobre la superficie del proyecto modificado verificando si afecta estructuralmente sólo a una parte o al proyecto total y no sobre la superficie que se elimina. Aplicando el numeral 6 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el cálculo de los derechos municipales a cancelar.
- c) Para los casos en que las modificaciones estén referidas a partes de la edificación que constituyen elementos, que no inciden en la superficie computable (rampas, techumbres, escaleras de evacuación, ductos, azoteas, terrazas abiertas, vanos, etc.), deberá adjuntarse un presupuesto a la presentación del expediente de modificación de proyecto para su calificación y aprobación, siendo finalmente el Director de Obras quien lo determinará en cada caso, conforme al inciso tercero del artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por otra parte, para los casos a los que se hace referencia en el inciso final del artículo 127° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, correspondiente a las alteraciones, reparaciones, obras menores y provisorias y, las demoliciones interiores que se requieran para dichos efectos, es decir aquellas obras de edificación que **no consideran superficie edificada** (computable para efectos del coeficiente de constructibilidad) o **modificación de la superficie** primitivamente aprobada, corresponderá acompañar en el expediente respectivo un presupuesto, el que tendrá carácter informativo y deberá ser elaborado en base a los costos de las obras a realizar, en armonía con lo reglado en el artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo que corresponda.

El presupuesto será calificado y aprobado por la respectiva Dirección de Obras, siendo finalmente el Director de Obras quien lo determinará en cada caso. Sobre dicho presupuesto se pagarán los derechos municipales en concordancia con la tabla del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En este sentido, es importante hacer presente que cuando las obras de edificación contemplen superficie edificada o requieran permiso de demolición, pagarán un derecho sobre el monto del presupuesto de la obra, que se confeccionará en correspondencia con el inciso 3° del artículo 126°,

el artículo 127º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo reglamentado en el artículo 5.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo que corresponda.

CIRCULAR ORD. N° 1022 DEL 3 DICIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 95/ 2007

Aplicación de los artículos 1.1.2. 5.1.14. y 5.1.17. OGUC, respecto de la factibilidad de efectuar una modificación a proyecto de conjunto armónico emplazado sobre conjunto de predios, modificando los predios en que se emplaza el proyecto, aprobado conforme a las disposiciones de los artículos 2.6.15. y 2.6.16, de la OGUC; fusionando o rectificando los deslindes interiores.

Sobre la materia cabe tener en consideración en primer término, la definición del vocablo “modificación de proyecto” que entrega el artículo 1.1.2. de la OGUC, que señala, constituyen “variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir **a un proyecto o a una obra de construcción** entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones”. Concepto reglamentado en los artículos 5.1.14 N° 5; 5.1.17. y 5.1.18, del precitado cuerpo reglamentario, que regulan los procedimientos vinculados con el cobro de derechos municipales, las modificaciones de proyecto en general y en particular, cuando se han introducido modificaciones a la OGUC o de los instrumentos de planificación territorial (IPT).

De la definición y normas aplicables señaladas en el punto precedente, se advierte que la preceptiva en análisis se aplica a un “proyecto”, entendiéndose por tal, al conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

Por su parte cabe tener presente, que los proyectos -sean de urbanización o de edificación-, se ejecutan en un **predio**, con excepción de los Conjuntos Armónicos que pueden aprobarse en dos o más predios, respecto del cual el **propietario** declara en la respectiva solicitud de permiso, ser titular de su dominio. En efecto, el predio se encuentra singularizado, tanto en la Escritura de Compraventa, como en la Inscripción del Conservador de Bienes Raíces, así como en el Servicio de Impuesto Internos, repartición que le asigna un rol de avalúos.

A la luz de lo expuesto, la normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes. En tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio, circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios.

Referente a la otra alternativa planteada esto es, de **rectificar los deslindes interiores de los predios**, cabe indicar que dicho procedimiento no está contemplado en la legislación de urbanismo y construcciones. Por lo anterior, si existiere discrepancia entre la situación real del predio y los datos consignados en el título de dominio vigente de las propiedades, el trámite para regularizar la situación, debe efectuarse ante la justicia ordinaria, estimándose que en este caso, podría proceder una modificación de proyecto en los términos previstos por la normativa vigente, siempre que no se genere un nuevo predio.



1.3.5.6. Cobro de derechos municipales por obras viales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 383 del 29 noviembre 2002; DDU 116

CIRCULAR ORD. N° 383 DEL 29 NOVIEMBRE 2002; DDU 116

Informa respecto de Dictamen N° 30.531 de 9 de Agosto de 2002, de la Contraloría General de la República, mediante el cual dictamina que las obras ejecutadas por el SERVIU de esa región, en calles del perímetro de la ciudad de Calama, deben ser consideradas como obras de infraestructura, para los efectos del cobro de derechos municipales.

Señala el órgano contralor que por sus especiales características, no corresponde intervención alguna a los Municipios en lo que respecta a la labor de revisión, inspección y recepción por cuanto ellas no pueden ser asimiladas a los permisos de edificación o construcción, materia distinta o ajena a los permisos por ocupación de bienes nacionales, no siéndoles aplicables por tanto, el pago de los derechos a los que se refiere el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En conclusión y en mérito de lo expuesto, con respecto al caso sometido a su consideración, según la Contraloría General de la República, la I. Municipalidad de Calama no se encuentra habilitada para cobrar derechos municipales por remoción y rotura de pavimentos de calles del perímetro central de la ciudad de Calama, debiendo proceder a restituir en forma actualizada los derechos que eventualmente hubiere recibido por tal concepto. La Contraloría General procedió asimismo a dejar sin efecto los Dictámenes N°5.613, de 1983, N°33.079, de 1984 y, N°11.986, de 1985, y toda jurisprudencia en contrario, dejando claro que, el referido cambio de jurisprudencia rige a contar de 9 de Agosto de 2002.



1.3.5.7. Pago de derechos municipales por fusión de terrenos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 41; Decreto Ley N° 3.063 de 1979, Sobre Rentas Municipales
- Artículos 116; 130; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 3.1.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0137 del 31 mayo 2004; DDU 135.

CIRCULAR ORD. N° 0137 DEL 31 MAYO 2004; DDU 135

Aplicación artículo 130 Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con el cobro de derechos municipales por fusión de terrenos e improcedencia de establecer otros montos por la vía de ordenanzas locales.

Sobre la materia cabe señalar, que el D.S. N°75 (D.O. del 25.06.01) reemplazó el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo, "Para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies. Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios no se requerirá efectuar las fusiones o modificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso.

Los derechos municipales a cobrar por la revisión del plano de fusión que trata este artículo serán el equivalente a otros servicios que indica el número 9 de la tabla del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

En este orden de materias, el artículo N° 41 numeral 1 del Decreto Ley N° 3.063 de 1979, Sobre Rentas Municipales, señala, "que las municipalidades están facultadas para cobrar derechos por los servicios o permisos que se prestan u otorgan a través de la unidad de cargo de obras municipales, relativos a

Capítulo 1

urbanización y construcción y que se regulan, en cuanto a su naturaleza y monto de las prestaciones exigibles, por la ley general, su ordenanza general y las ordenanzas locales “

Considerando que el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General, establece en forma expresa en su inciso tercero, que los derechos municipales a cobrar por la revisión del plano de fusión será el equivalente a otros servicios, que indica el número 9.- de la tabla contenida en el artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el derecho municipal corresponde a 1 cuota de ahorro CORVI.

Concordante con lo anterior y en este nuevo contexto, resulta válido sostener, que a contar de la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 75 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los municipios deben ajustarse al monto establecido por la ley general, no estando facultados por ende, para disponer en sus respectivas ordenanzas locales, el cobro de derechos municipales por concepto de fusión.

Tema 3

De los trámites, procedimientos, autorizaciones y permisos

Subtema 6

Paralización de Obras

1.3.6.1. Paralización de obras que se ejecutan en disconformidad con permiso otorgado

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 20; 146; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 5.1.21.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0374 del 25 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 19 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0374 DEL 25 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 19 / 2007

Aplicación del artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación a la procedencia de ordenar la paralización de una obra que se ejecuta en disconformidad al permiso otorgado.

Sobre el particular es preciso señalar que el artículo 146 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 5.1.21. de su Ordenanza General, confieren la facultad al Director de Obras Municipales de ordenar la paralización de obra en los siguientes casos:

- Cuando se ejecute sin permiso municipal o en disconformidad con él;
- Con ausencia de supervisión técnica;
- Si la obra no tuviere un constructor a cargo;
- Si no se mantienen en la obra copia de los documentos a que se refiere el artículo 5.1.16. inciso tercero;
- Si se comprobare que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.20. en el evento de producirse un cambio de profesionales competentes o de propietario durante la ejecución de una obra;
- Si se comprobare que existe peligro inminente de daños contra terceros y no se han adoptado las medidas de seguridad correspondientes.

Capítulo 1

En tal sentido, la normativa vigente establece que si se da algunas de las causales anteriores, el Director de Obras Municipales, podrá ordenar, mediante resolución fundada, la paralización parcial o total de la obra, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen. Esto sin perjuicio de la aplicación de la disposición contenida en el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Lo anterior, no obsta a que la parte de la obra o del proyecto que se construye conforme al permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales -que pueda habilitarse independientemente- sea recepcionado en forma definitiva parcial.

Tema 3

De los trámites, procedimientos, autorizaciones y permisos

Subtema 7

Caducidad de los permisos

1.3.7.1. Caducidad de los permisos cuando existen recepciones parciales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 70; 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.17.; 2.2.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0150 del 10 enero 2008; DDU 195
- Circular Ord. N° 0008 del 09 enero 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 02 / 2008

CIRCULAR ORD. N°0150 DEL 10 ENERO 2008; DDU 195

Aplicación de la disposición contenida en el artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece las condiciones bajo las cuales un permiso puede caducar automáticamente.

Sobre el particular, se hace necesario precisar que la citada disposición indica que un permiso caducará automáticamente si, en el plazo de tres años de concedido éste, **no se ha dado inicio a las obras** o si durante el mismo plazo las obras hubieren **permanecido paralizadas**. Dicha caducidad se aplica por igual a los permisos de edificación y de urbanización.

La citada disposición sanciona la omisión en que incurre el titular del respectivo permiso al no haber iniciado las obras correspondientes o al mantenerlas paralizadas en el lapso de tres años fijados en el citado precepto.

Ahora bien, tratándose de permisos que cuenten con recepciones definitivas parciales y cuyas obras hayan sido paralizadas por más de tres años, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1.4.17. del precitado cuerpo reglamentario, en opinión de esta División la disposición de caducidad automática sólo será aplicable a la parte del permiso que no cuente con recepción definitiva parcial.

Similar situación se presenta con aquellas urbanizaciones que cuenten con garantía por el monto total de las obras, para efectos de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, a las cuales en opinión de esta División no les aplica la norma general de caducidad establecida en el artículo 1.4.17., toda vez que éstas generan situaciones jurídicas consolidadas, como lo son las transferencias de sitios.

No obstante lo señalado, se debe tener presente que el Director de Obras Municipales, antes de otorgar una recepción parcial definitiva de un loteo, debe prever que las cesiones de áreas verdes y equipamiento correspondientes se entreguen en la etapa que se recepciona al menos, las superficies de cesiones en forma proporcional a la densidad que represente dicha parte.

En otro orden de materias, se debe señalar que una vez caducado un permiso, se podrá solicitar un nuevo permiso; en los casos en que éste haya caducado parcialmente- en este último caso por contar con recepciones parciales definitivas- en el predio o en la porción de terreno en que no se llegó a ejecutar el permiso primitivo, respectivamente.

CIRCULAR ORD. N° 0008 DEL 09 ENERO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 02 / 2008

Aplicación de las disposiciones del artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre caducidad, en los casos de un loteo que fue objeto de recepciones definitivas parciales, sitios enajenados con garantías de obras de urbanización y condiciones respecto de las cesiones que debe cumplir para la recepción definitiva.

Sobre el particular, se hace necesario precisar que la citada disposición indica que un permiso caducará automáticamente si, en el plazo de tres años de concedido **no se ha dado inicio a las obras** o si durante el mismo plazo las obras hubieren **permanecido paralizadas**. Dicha caducidad se aplica por igual a los permisos de edificación y de urbanización.

Tratándose de permisos que cuenten con recepciones definitivas parciales y cuyas obras hayan sido paralizadas por más de tres años, en opinión de esta División la disposición de caducidad automática sólo será aplicable a la parte del permiso que no cuente con recepción definitiva parcial.

Similar situación se presenta con aquellas urbanizaciones que cuenten con garantía por el monto total de las obras, para efectos de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, a las cuales, en opinión de esta División, no les resulta aplicable la norma general de caducidad establecida en el artículo 1.4.17., toda vez que éstas generan situaciones jurídicas consolidadas, como lo son las transferencia de sitios.

Sin perjuicio de lo anterior, el Director de Obras Municipales se encuentra obligado a velar, porque la garantía rendida por el urbanizador cubra el monto total de las obras por ejecutar o a solicitar la sustitución de las garantías por las obras que se encuentren pendientes a la fecha de vencimiento del

documento o, en su defecto procederá a hacer efectivas las garantías para ejecutar las obras que ésta cautela.

No obstante lo señalado, se debe tener presente que el Director de Obras Municipales, antes de otorgar la recepción definitiva parcial de un loteo, debe cautelar que se perfeccionen las cesiones proporcionales a la etapa que se recepciona, conforme al artículo 70 y 2.2.5. de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, respectivamente.

En otro orden de materias, se debe señalar que una vez caducado un permiso, se podrá solicitar un nuevo permiso en el predio, o en la porción de terreno en que no se llegó a ejecutar la totalidad del permiso primitivo.



1.4.1.1. Vigencia de los anteproyectos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 116; 118; 126; 130; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.9.; 1.4.10.; 1.4.11.; 3.1.4.; 3.1.5.; 5.1.5.; 5.1.14.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 333 del 25 septiembre 2002; DDU 112
- Circular Ord. N° 0143 del 27 marzo 2006; DDU 166
- Circular Ord. N° 0211 del 27 abril 2006; DDU 169
- Circular Ord. N° 0792 del 03 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 73/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 333 DEL 25 SEPTIEMBRE 2002; DDU 112

Aplicación del artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a la aprobación y vigencia de los anteproyectos

Al respecto, el artículo 1.4.11. establece en su inciso primero que se podrá solicitar al Director de Obras Municipales, la aprobación de anteproyectos de loteos o de obras de edificación, para lo cual se deberán acompañar los antecedentes exigidos en los artículos 3.1.4. y 5.1.5. respectivamente.

En su inciso segundo, detalla el período durante el cual el anteproyecto mantiene vigentes las normas urbanísticas con que éste fue revisado y aprobado, el que será de 180 días, salvo en el caso que se trate de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 ha, o anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m² o anteproyectos que requieran el pronunciamiento de otra repartición pública para la obtención del permiso de edificación o de urbanización, en cuyos

casos, el período de vigencia de las normas urbanísticas consideradas en dicho anteproyecto y con las que éste se aprobó, será de 1 año.

Los períodos de vigencia antes mencionados se inician desde la fecha de aprobación del anteproyecto. El particular dispone de todo el período de vigencia, ya sean los 180 días o el año, según corresponda, para ingresar la solicitud del permiso correspondiente a la Dirección de Obras Municipales. Es decir, que un particular puede ingresar una solicitud de permiso de edificación o urbanización a la Dirección de Obras Municipales, en base a las normas urbanísticas aprobadas en el anteproyecto correspondiente, hasta el día 180 o hasta el año según sea el caso, contados desde la fecha de aprobación de éste.

Es importante aclarar que los anteproyectos aprobados sólo mantienen la vigencia de las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial con las que éste fue aprobado y no sobre las demás normas de carácter técnico que indica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior se refiere a que si durante el período de vigencia de un anteproyecto aprobado se modifica el Instrumento de Planificación Territorial que fijaba las normas urbanísticas con que este se aprobó, dicha modificación no afectará a ese anteproyecto. No obstante, el proyecto que se desarrolle a partir del anteproyecto aprobado deberá cumplir con todas las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que le sean aplicables y que estén vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso correspondiente a la Dirección de Obras Municipales, independientemente del hecho que alguna de esas normas se haya modificado entre la fecha de aprobación del anteproyecto y la fecha de ingreso de la solicitud de permiso correspondiente.

CIRCULAR ORD. N° 0143 DEL 27 MARZO 2006; DDU 166

Momento en que comienza a regir el plazo de vigencia de los anteproyectos.

Sobre el particular se debe señalar que la disposición contenida en el artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en armonía con la disposición contenida en el artículo 116 de la Ley General, establece que el anteproyecto aprobado para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia de un anteproyecto por regla general es de 180 días, salvo cuando se trate de los casos que se detallan en el referido artículo 1.4.11., en los cuales dicho plazo será de 1 año. Aspectos, que ya fueron tratados mediante Circular Ord. N°333 de fecha 25.09.02 DDU 112, por tanto no se profundiza en su contenido.

Sobre el particular, existen diversas disposiciones contenidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como en su Ordenanza General, entre ellas la del inciso quinto del artículo 116 que preceptúa que el Director de Obras Municipales debe conceder el permiso o autorización requerida, si de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas,

previo pago de los derechos que procedan de conformidad al artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En tal sentido, el referido artículo 116, en su inciso octavo, prescribe que podrán someterse a la aprobación del Director de Obras Municipales, anteproyectos de loteo, de edificación o de urbanización. Por su parte la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 126 establece que las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que, al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal que corresponda cancelar conforme al artículo 130. En estos casos, dicho monto debe ser descontado al momento del pago del permiso respectivo.

En virtud de las disposiciones legales y reglamentarias citadas, se concluye que el plazo de vigencia de un anteproyecto debe ser contado desde la fecha en que el Director de Obras Municipales otorgó la aprobación respectiva, autorización que no puede en caso alguno concederse antes del pago de los derechos que haya fijado por este concepto el municipio respectivo, los cuales no pueden ser superiores al del 10% del valor del derecho municipal que corresponda cancelar al permiso conforme al artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, monto que debe ser descontado al momento de realizarse el pago de derechos del permiso respectivo.

CIRCULAR ORD. N° 0211 DEL 27 ABRIL 2006; DDU 169

Oportunidad en que corresponde efectuar la consignación del porcentaje del valor del derecho municipal de conformidad al artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El inciso cuarto del artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que las Direcciones de Obras Municipales podrán disponer que al momento de ingresar una solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, se consigne un monto no superior al 10% del valor del derecho municipal a cancelar conforme al artículo 130 del mismo cuerpo legal. Dicho monto se descontará al momento del pago del permiso.

Por su parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en el inciso final del artículo 5.1.14., en lo que interesa, que si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación de anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que corresponda por el permiso.

Al tenor de lo señalado, cabe puntualizar que el monto consignado a que se refiere la normativa en análisis, constituye un anticipo del derecho municipal que en definitiva se debe pagar y no un derecho municipal independiente; por tanto si en definitiva no se otorga el permiso o autorización respectiva, la consignación debe ser devuelta al interesado, lo cual ha sido objeto de diversos dictámenes de la Contraloría General de la República.

Por otra parte, es del caso precisar que el artículo 40 del D.L 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, cuyo texto refundido y sistematizado fue fijado por Decreto Supremo N° 2.385 de 1996, del Ministerio del Interior, indica que son derechos municipales las prestaciones que están obligadas a pagar a las municipalidades las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado que obtengan de la administración local una concesión o permiso o que reciban un servicio de las mismas, salvo exención contemplada en un texto legal expreso.

Por su parte, el artículo 41 del mismo cuerpo legal establece que los municipios están facultados para cobrar derechos, entre otros servicios, concesiones o permisos por los que se presten u otorgan a través de la unidad a cargo de obras municipales, relativos a urbanización y construcción y que se regulan en cuanto a su naturaleza y monto de las prestaciones exigibles por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General y las ordenanzas locales. Se señala además, que las tasas de los derechos establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones son las máximas que pueden cobrarse, pudiendo las municipalidades rebajarlas.

Cabe hacer presente que sobre esta materia, existe el dictamen de la Contraloría General de la República N° 036148 de fecha 16 de septiembre del año 2002 que además señala que lo expresado en el artículo 42 de la Ley de Rentas Municipales, en cuanto a que los derechos correspondientes a servicios, concesiones o permisos, cuyas tasas no estén definidas en la ley o que no se encuentren considerados específicamente en el artículo 41 del mismo cuerpo legal o relativos a nuevos servicios que se creen por las municipalidades, puedan ser determinados en ordenanzas municipales, no es aplicable a la situación en estudio, por estar contenida, precisamente en el N° 1 de esta última disposición.

En tales condiciones y en la circunstancia que la Dirección de Obras Municipales haya dispuesto un porcentaje a consignar por solicitudes de aprobación de anteproyecto o de permiso de conformidad al inciso final del referido artículo 126 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dicha consignación debe ser calculada de conformidad a lo señalado en el inciso tercero de la citada disposición legal y ser requerido al momento de ingresar dichas solicitudes, no ajustándose a derecho que dicho monto sea consignado en una etapa posterior al ingreso de la solicitud.

En atención a lo precedentemente expuesto, cabe hacer presente que la fecha de ingreso de un expediente constituye el momento a partir del cual se dará inicio a la revisión del mismo, correspondiendo aplicar el procedimiento y plazos previstos por la normativa vigente, contenidos principalmente en los artículos 1.4.9., 1.4.10. y 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cumplido lo anterior, el Director de Obras Municipales, si fuera procedente, dictará la resolución de aprobación del anteproyecto o - previo pago de los derechos que procedan - el permiso respectivo, ajustándose para ello al correspondiente Formulario Único Nacional, remitido mediante Circular Ord. 0134 DDU 165 de esta División de Desarrollo Urbano.

A partir de la fecha de la resolución o del permiso que sancione las actuaciones administrativas señaladas en el párrafo anterior, se considerará la vigencia del anteproyecto aprobado para efectos de lo dispuesto en el inciso segundo del citado artículo 1.4.11. y la caducidad del permiso de conformidad al artículo 1.4.17., ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CIRCULAR ORD. N° 0792 DEL 03 SEPTIEMBRE 2007; DDU- ESPECÍFICA N° 73/ 2007

Vigencia de los anteproyectos y sus plazos para efectos de obtención de los permisos correspondientes.

Respecto de los plazos de vigencia de los anteproyectos aprobados, normados por el inciso segundo del artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), debe estarse a lo instruido por la Circular Ord. N° 333, de 25.09.02, DDU 112, la que, en su numeral 3, precisa que los períodos de vigencia establecidos en la norma precitada se inician desde la fecha de aprobación del anteproyecto y que “El particular dispone de todo el período de vigencia, ya sean los 180 días o el año según corresponda, para ingresar la solicitud del permiso correspondiente a la Dirección de Obras Municipales. Es decir, que un particular puede ingresar una solicitud de permiso de edificación o urbanización a la Dirección de Obras Municipales, en base a las normas urbanísticas aprobadas en el anteproyecto correspondiente, hasta el día 180 o hasta el año según sea el caso, contados desde la fecha de aprobación de éste”.

En consonancia con lo anterior, cabe señalar que, en virtud de lo instruido en los numerales 6 y 7 de la Circular Ord. N° 0211, de 27.04.06, DDU 169, para las solicitudes de aprobación de anteproyectos a que se refiere el inciso primero de artículo 1.4.11. de la OGUC, corresponde aplicar el procedimiento y plazos previstos por la normativa vigente en los artículos 1.4.9. y 1.4.10 de dicha Ordenanza. Por su parte, en caso que la Dirección de Obras Municipales, de conformidad a lo establecido en el inciso final del artículo 126 de la LGUC, haya dispuesto un porcentaje a consignar por dichas solicitudes de aprobación de anteproyectos, éste debe ser requerido al momento de ingresar dichas solicitudes y calculado según lo prescrito en el inciso tercero de esta disposición legal.

En segundo término y en concordancia con lo anteriormente expresado, corresponde señalar que los plazos para pronunciarse sobre los permisos correspondientes se rigen, en acuerdo con el artículo 118 de la LGUC, por lo reglamentado principalmente en los artículos 1.4.9. y 1.4.10. de la OGUC, entendiéndose que, según lo instruido en el numeral 7 de la precitada Circular DDU 169, la fecha de ingreso de un expediente constituye el momento a partir del cual se dará inicio a su revisión. El artículo 1.4.10. establece los plazos de 30 o 15 días con que cuentan las Direcciones de Obras Municipales para pronunciarse sobre los permisos solicitados, según cuenten o no con informe favorable de un Revisor Independiente, tales plazos son aplicables tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones como para la revisión posterior y el otorgamiento del permiso respectivo, una vez se hayan recibido subsanadas o aclaradas dichas observaciones. A su vez, el artículo 1.4.9. fija el plazo de 60 días para que el interesado subsane o aclare las observaciones formuladas por el Director de Obras Municipales, o en caso contrario proceder al rechazo de la solicitud de aprobación de permiso y devolver los antecedentes al interesado.



1.4.1.2. Condiciones a cumplir por los proyectos para ajustarse al anteproyecto aprobado

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 1.4.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0176 del 21 marzo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 01/ 2007
- Circular Ord. N° 053 del 09 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 53/ 2007
- Circular Ord. N° 0847 del 20 octubre 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 30/ 2008

CIRCULAR ORD. N°0176 DEL 21 MARZO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 01/ 2007

Aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a que el proyecto debe mantener la volumetría general del anteproyecto aprobado.

Sobre la materia, se debe hacer presente que con la modificación introducida por la Ley N° 20.016 a diversos artículos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, entre ellos, los relativos a los “permisos sin más trámite”, la modificación de responsabilidades de los Directores de Obras Municipales, así como las obligaciones del Director de Obras al conocer de las solicitudes de permisos de edificación que en la referida disposición se establecían, es dable concluir que las disposiciones contenidas en los incisos primero al cuarto del artículo 1.4.7. en análisis se encuentran tácitamente derogadas por las modificaciones introducidas por la citada Ley N° 20.016.

Sin embargo, los incisos quinto, sexto y séptimo del citado artículo 1.4.7., en opinión de esta División, lo cual es compartido por la División Jurídica de este Ministerio, se encuentran plenamente vigentes, toda vez que las disposiciones legales modificadas por la Ley 20.016 no modificaron aspectos relativos a cuándo un proyecto de edificación o proyecto de loteo se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado, como lo establecen los citados incisos quinto, sexto y séptimo de la disposición en análisis.

En este orden de materias, el inciso quinto define las condiciones que un proyecto debe cumplir para ajustarse íntegramente al anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales; estas condiciones son las siguientes:

- a) Que estuviere vigente y,

- b) que mantenga los elementos sustantivos del anteproyecto de arquitectura, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo.

A su vez, el inciso sexto de este artículo, establece lo que se entiende por *elementos sustantivos de un anteproyecto de edificación*, correspondiente al o los destinos contemplados y su volumetría general. Asimismo precisa, que el proyecto **podrá aumentar sólo hasta en un 20% la constructibilidad** aprobada en el anteproyecto, siempre que ello esté permitido en las disposiciones vigentes del instrumento de planificación territorial respectivo al momento de ingresar la solicitud de permiso.

Establece además, en el inciso séptimo, que para el caso de **anteproyectos de loteo**, se entenderá que se mantienen los elementos sustantivos, cuando el número de lotes no se aumenta en más de un 20% y la superficie destinada a vialidad, áreas verdes y equipamiento no se disminuye en más de un 20%.

De lo anterior, cabe concluir que tratándose de *anteproyectos de edificación*, la normativa en análisis establece restricciones respecto del aumento de la constructibilidad, pero no establece limitaciones sobre disminuciones de la constructibilidad aprobada en el anteproyecto, siempre que ello esté permitido en las disposiciones vigentes del instrumento de planificación territorial respectivo al momento de ingresar la solicitud de permiso.

Igualmente para el caso de *anteproyectos de loteo*, la norma establece limitaciones al aumento del número de lotes, el cual no puede exceder el 20%, pero no limita la disminución de los mismos, a su vez establece que la superficie destinada a vialidad, áreas verdes y equipamiento no se podrá disminuir en más de un 20%, no estableciendo limitación respecto de su aumento.

En consecuencia, de acuerdo a las disposiciones antes mencionadas, es dable concluir por una parte, que las disposiciones contenidas en los incisos primero al cuarto del artículo 1.4.7. se encuentran tácitamente derogadas por las modificaciones introducidas por la citada Ley N° 20.016 y por otra, que los incisos quinto, sexto y séptimo, que establecen cuándo un proyecto se *ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado* por la Dirección de Obras Municipales, se encuentra plenamente vigente, casos en los cuales se debe cumplir con las condiciones señaladas en dichos incisos.

CIRCULAR ORD. N° 053 DEL 09 JULIO 2007; DDU - ESPECÍFICA N° 53/ 2007

Complementa Circular Específica N° 01 de fecha 21.03.2007, en el sentido de aclarar cuándo se considera que un proyecto mantiene la volumetría general del anteproyecto aprobado.

En relación con lo consultado y complementando lo señalado en la circular, antes indicada, se debe tener presente, en primer término, la definición del vocablo "Anteproyecto", del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que corresponde a la "presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado

mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza”.

Por su parte, el inciso quinto del artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala en armonía con lo establecido en el inciso sexto del mismo artículo que, se entenderá que un proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado, cuando éste estuviere vigente y mantiene los elementos sustantivos del anteproyecto de arquitectura, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo. Entendiéndose por elementos sustantivos del anteproyecto de edificación el o los destinos contemplados y su volumetría general.

En tal sentido, la disposición en análisis permite el incremento de la constructibilidad aprobada en el anteproyecto hasta en un 20%, siempre que ello esté permitido en el instrumento de planificación territorial respectivo que se encontraba vigente al momento de ingresar la solicitud del permiso de edificación.

Consecuente con lo anterior, cabe señalar que en los casos que el instrumento de planificación territorial vigente a la fecha de la solicitud del permiso permita el incremento de la constructibilidad aprobada en el anteproyecto, las demás normas urbanísticas que se relacionan con el aumento de dicha constructibilidad, estarán condicionadas al cumplimiento de aquellas que se encontraban vigentes a la fecha de aprobación del anteproyecto.

De lo anterior cabe concluir que se encuentran incluidas dentro de las variaciones formales propias del desarrollo del proyecto, la modificación de la constructibilidad aprobada y de aquellas normas urbanísticas que se vinculan con ellas en los términos señalados en la presente. En cuanto a la disminución de dichos parámetros se debe estar a lo señalado en la Circular DDU Específica 01/2007 de fecha 21.03.07.

CIRCULAR ORD. N° 0847 DEL 20 OCTUBRE 2008; DDU ESPECÍFICA N° 30/ 2008

Aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a que el proyecto debe mantener la volumetría general del anteproyecto aprobado.

En relación con lo consultado y complementando lo señalado en la Circular Ord. 0176 de fecha 21.03.2007, DDU-Específica N° 1 y Circular Ord. 0538 de fecha 09.07.2007, DDU-Específica N° 53, se debe tener presente que el inciso quinto del artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala en armonía con lo establecido en el inciso sexto del mismo artículo que, se entenderá que un proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado, cuando éste estuviere vigente y mantiene los elementos sustantivos del anteproyecto de arquitectura, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo, entendiéndose por elementos sustantivos del anteproyecto de edificación el o los destinos contemplados y su volumetría general.

En tal sentido, la disposición en análisis permite el incremento de la constructibilidad aprobada en el anteproyecto hasta en un 20%, siempre que ello esté permitido en el instrumento de planificación territorial respectivo que se encontraba vigente al momento de ingresar la solicitud del permiso de edificación.

Consecuente con lo anterior, cabe señalar que la normativa en análisis establece el parámetro que limita las variaciones formales propias del desarrollo de un anteproyecto y por ende determina los casos en que un proyecto mantiene su volumetría general.

En efecto, se entenderá que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado en tanto no supere el 20% la constructibilidad aprobada, lo cual significa evidentemente aumentos en la superficie edificada y variaciones formales en su volumetría que responden lógicamente a dicho incremento, estableciendo para ello sólo una condición relativa a que el aumento de constructibilidad esté dentro de los márgenes permitidos en las disposiciones vigentes del instrumento de planificación al momento de ingresar la solicitud de permiso.

Adicionalmente, es dable hacer presente que el proyecto debe, además, mantener el o los destinos contemplados en el anteproyecto, para ajustarse íntegramente a este último.

1.4.1.3. Cumplimiento de normas urbanísticas y técnicas en solicitudes de permisos de proyectos que cuentan con anteproyecto aprobado

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.3.; 1.4.11.; 3.1.4. y 5.1.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 333 del 25 septiembre 2002; DDU 112
- Circular Ord. N°669 del 16 agosto 2007; DDU – ESPECIFICA N° 70/2007

CIRCULAR ORD. N° 333 DEL 25 SEPTIEMBRE 2002; DDU 112

Aplicación del artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a la aprobación y

vigencia de los anteproyectos, en los aspectos vinculados con normas urbanísticas y técnicas.

Al respecto, el artículo 1.4.11. establece en su inciso primero que se podrá solicitar al Director de Obras Municipales, la aprobación de anteproyectos de loteos o de obras de edificación, para lo cual se deberán acompañar los antecedentes exigidos en los artículos 3.1.4. y 5.1.5. respectivamente.

En su inciso segundo, detalla el período durante el cual el anteproyecto mantiene vigentes las normas urbanísticas con que éste fue revisado y aprobado, el que será de 180 días, salvo en el caso que de que se trate de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 ha, o anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m² o anteproyectos que requieran el pronunciamiento de otra repartición pública para la obtención del permiso de edificación o de urbanización, en cuyos casos, el período de vigencia de las normas urbanísticas consideradas en dicho anteproyecto y con las que este se aprobó, será de 1 año.

Los períodos de vigencia antes mencionados se inician desde la fecha de aprobación del anteproyecto. El particular dispone de todo el período de vigencia, ya sean los 180 días o el año, según corresponda, para ingresar la solicitud del permiso correspondiente a la Dirección de Obras Municipales. Es decir, que un particular puede ingresar una solicitud de permiso de edificación o urbanización a la Dirección de Obras Municipales, en base a las normas urbanísticas aprobadas en el anteproyecto correspondiente, hasta el día 180 o hasta el año según sea el caso, contados desde la fecha de aprobación de éste.

Es importante aclarar, que los anteproyectos aprobados sólo mantienen la vigencia de las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial con las que éste fue aprobado y no sobre las demás normas de carácter técnico que indica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior se refiere a que si durante el período de vigencia de un anteproyecto aprobado se modifica el Instrumento de Planificación Territorial que fijaba las normas urbanísticas con que este se aprobó, dicha modificación no le afectará a ese anteproyecto. No obstante, el proyecto que se desarrolle a partir del anteproyecto aprobado deberá cumplir con todas las normas que le sean aplicables de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y que estén vigentes a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso correspondiente a la Dirección de Obras Municipales, independiente del hecho que alguna de esas normas se hayan modificado entre la fecha de aprobación del anteproyecto y la fecha de ingreso de la solicitud de permiso correspondiente.

CIRCULAR ORD. N°0669 DEL 16 AGOSTO 2007; DDU ESPECIFICA N° 70/2007

Aclara respecto a la pertinencia de aplicar normativa térmica y acústica a proyecto, que cuenta con anteproyecto aprobado antes de la entrada en vigencia de dichas normas.

Al respecto debe señalarse que la disposición contenida en el artículo 1.4.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), regula que el anteproyecto aprobado para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones

urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de este mismo carácter de la O.G.U.C. consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, por los plazos que se indican. Las normas urbanísticas se encuentran contenidas en el inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.).

En caso de modificaciones a las normas de la L.G.U.C., de la O.G.U.C. o del instrumento de planificación territorial respectivo, el proyecto que se presenta en base a un anteproyecto, mantendrá la vigencia sólo respecto de las normas urbanísticas con que fue aprobado.

Por otra parte, en caso de modificaciones a las normas técnicas, como son las condiciones térmicas y acústicas contenidas en la O.G.U.C. u otros cuerpos legales o reglamentarios, el proyecto deberá cumplir con la normativa técnica vigente en la fecha de su ingreso ante la Dirección de Obras Municipales, según artículo 1.1.3. de la O.G.U.C., aunque el anteproyecto esté aprobado antes de la entrada en vigencia de las normas técnicas.

1.4.1.4. Anteproyecto en predios sujetos a futura fusión y / o subdivisión

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 118 Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.2.2.; 1.4.9.; 1.4.10; 3.1.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0227 del 04 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 08/2007
- Circular Ord. N° 0944 del 05 noviembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 088 /2007

CIRCULAR ORD. N° 0227 DEL 04 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 08/2007

Factibilidad de aprobar un anteproyecto, a desarrollar en un terreno que previamente se requiere fusionar y subdividir.

En primer término se debe señalar que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza no contempla la aprobación de un anteproyecto en una porción de terreno en el cual no se haya perfeccionado –previamente- la subdivisión correspondiente.

Sobre esta materia, existe una disposición de excepción, contenida en el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que prevé la posibilidad de aprobar un anteproyecto que involucre dos o más predios, sin que se requiera, previamente efectuar las fusiones

o modificaciones de deslindes que se contemple, debiendo en estos casos, consignarse en la resolución aprobatoria del respectivo anteproyecto la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso.

En tal sentido, el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General, establece los antecedentes necesarios para acreditar la calidad de propietario para presentar anteproyectos y proyectos ante la Dirección de Obras Municipales, estableciéndose en el inciso tercero de la citada disposición, sólo una excepción aplicable al caso de anteproyectos, esto es que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada podrá ser suscrita por el promitente comprador. En estos casos, antes de autorizar el permiso respectivo, debe perfeccionarse la fusión respectiva.

CIRCULAR ORD. N° 0944 del 05 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 88/2007

Pertinencia que un Director de Obras Municipales exija la inscripción de la fusión predial en el Conservador de Bienes Raíces, al momento de otorgar un Permiso de Edificación; plazo que dispone la Dirección de Obras Municipales para emitir un pronunciamiento, en el caso que se presente la solicitud de fusión y de permiso de edificación en forma paralela; facultad de la Dirección de Obras Municipales para exigir antecedentes complementarios en documentación.

En primer término, se debe señalar que el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones considera una disposición de excepción, que prevé la posibilidad de aprobar un anteproyecto que involucre dos o más predios, sin que se requiera efectuar previamente las fusiones o modificaciones de deslindes que se contemple, debiendo en estos casos, consignarse en la resolución aprobatoria del respectivo anteproyecto la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso.

Por otra parte, el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General, dispone los antecedentes necesarios para acreditar la calidad de propietario, al momento de solicitar los correspondientes permisos ante la Dirección de Obras Municipales, estableciéndose que mediante declaración jurada declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto. En el inciso tercero de la citada disposición, se contempla una excepción aplicable sólo cuando se trata de anteproyectos en los que aún no se haya perfeccionado la venta de terreno, esto es, que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada podrá ser suscrita por el promitente comprador.

De las disposiciones antes señaladas y las excepciones contempladas en ellas para los anteproyectos, es posible inferir que la fusión podrá ser perfeccionada en forma previa a la solicitud del permiso de edificación o en forma paralela a éste, debiendo quedar acreditada la calidad de propietario al momento del otorgamiento del permiso de edificación. Para tales efectos debe entenderse “perfeccionada”, la fusión cuando ésta aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

En consecuencia, aún cuando el interesado solicite la fusión en forma conjunta con la solicitud de permiso, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir se perfeccione el trámite de fusión, antes de autorizar el permiso de edificación respectivo.

En relación con los plazos de revisión, cabe tener en consideración que los plazos para pronunciarse sobre los permisos correspondientes rigen - en acuerdo con el artículo 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - por lo reglamentado principalmente en el artículo 1.4.10. de su Ordenanza, que establece los 30 y 15 días de que disponen las Direcciones de Obras Municipales para pronunciarse sobre los permisos de edificación solicitados, según cuenten o no con informe favorable de revisor independiente, y de 30 días para el caso de urbanizaciones. A su vez, el artículo 1.4.9. de la misma Ordenanza, fija el plazo de 60 días para que el interesado subsane o aclare las observaciones formuladas por el Director de Obras Municipales.

Con todo, la Dirección de Obras Municipales no podrá solicitar más antecedentes que los señalados en el inciso primero del artículo 3.1.3. de la aludida Ordenanza. Esto es que, para los efectos de gestionar la aprobación de una fusión, el interesado debe presentar una solicitud en que declare, bajo su exclusiva responsabilidad, la titularidad de dominio de los lotes involucrados, y un plano en el que se grafiquen la situación anterior y la propuesta, identificando los roles de los lotes, sus medidas perimetrales, la ubicación y un cuadro con las respectivas superficies



1.4.1.5. Demolición de inmueble de conservación histórica en predio que cuenta con anteproyecto aprobado

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 60; 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 1.4.11; 2.1.10.; 5.1.6.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0168 del 04 mayo 2005; DDU 149

CIRCULAR ORD. N° 0168 DEL 04 MAYO 2005; DDU 149

Aplicación de la disposición contenida en el inciso segundo del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a inmuebles y zonas de conservación histórica a una solicitud de permiso de edificación que cuenta con anteproyecto aprobado que considera la demolición de un inmueble existente en el respectivo predio.

El artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala que Inmueble de Conservación Histórica es el individualizado como tal en un instrumento de planificación territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. Concordante a lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la misma Ordenanza General, relativo a los documentos que componen el Plan Regulador Comunal, éste contiene, además de la Memoria Explicativa, del Estudio de Factibilidad y los Planos, una Ordenanza Local que fijará las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, entre las cuales señalará las Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales en sus diversas categorías incluyendo las Zonas Típicas.

Cabe señalar que de conformidad al artículo 1.4.11. de la Ordenanza General, el anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala la Ordenanza General.

Se entiende por condiciones urbanísticas, a todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación, relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los instrumentos de planificación territorial, de conformidad al artículo 1.1.2. de la Ordenanza General.

Por consiguiente, si el anteproyecto aprobado no contempló entre las condiciones urbanísticas aplicables al predio o a la edificación respectiva la declaración de Inmueble de Conservación Histórica que hizo el Plan Regulador Comunal, no corresponde hacer exigencia al permiso de edificación, toda vez que, aquélla comenzó a regir sólo al momento de entrar en vigencia la respectiva modificación del Plan Regulador Comunal.

Cabe señalar que, en virtud de las disposiciones establecidas en el artículo 5.1.6., inciso final, de la Ordenanza General, se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como: los permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado todos los antecedentes respectivos.

Finalmente, de lo expuesto se desprende que si el permiso se ajusta al anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales y se acompañan los antecedentes respectivos, no corresponde hacer exigible al permiso de demolición los requisitos establecidos por la normativa vigente, para el caso de un Inmueble de Conservación Histórica declarado con posterioridad a la aprobación del anteproyecto, pues esta condición urbanística no estaba dentro de las previstas en el citado anteproyecto.



1.4.2.1. Permisos de Obra Menor

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 130; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 5.1.2.; 5.1.4; 5.1.6; 5.2.6.; 6.2.9.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0166 del 04 mayo 2005; DDU 147

CIRCULAR ORD. N° 0166 DEL 04 MAYO 2005; DDU 147

Aplicación de los artículos 5.1.4. y 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a permiso de obras menores; ampliaciones hasta 100 m²; modificación sin alterar estructura.

En primer término debe señalarse que el vocablo “Ampliación” se define como “aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras” de acuerdo al artículo 1.1.2. de la O.G.U.C.

Para ampliar una construcción en más de 100 m² se debe solicitar el permiso de edificación correspondiente y una vez terminada, la recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales, según los artículos 5.1.6. y 5.2.6. respectivamente de la O.G.U.C.

En tal sentido, es importante señalar que la condición para que la ampliación sea calificada como Obra Menor, de conformidad a lo señalado en el artículo 5.1.4. de la Ordenanza General, es que cuente con la “recepción definitiva de las obras”, de lo contrario, si una edificación cuenta sólo con permiso y edificación y se realiza una ampliación debe tramitarse como una “modificación de proyecto” de conformidad al procedimiento que sobre la materia establece la O.G.U.C.

Las ampliaciones con una superficie máxima hasta 100 m² que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, se denomina “Obra Menor” de acuerdo al mencionado artículo 1.1.2., y corresponde a la letra A. del número 1. Permiso de Obra Menor contenido en el artículo 5.1.4., que establece los siguientes antecedentes que deben presentarse para solicitar este permiso de obra menor:

- Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto.
- Declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio.
- Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.
- Declaración simple del arquitecto autor del proyecto, en que señale que la obra menor cumple con todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, cuando corresponda.
- Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la obra menor, con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes.
- Plano a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.
- Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

En estos casos se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 2.- del artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las modificaciones de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de la O.G.U.C., se denomina también “Obra Menor” de acuerdo al mencionado artículo 1.1.2., y corresponde a la letra B. del número 1. Permiso de Obra Menor” contenido en el artículo 5.1.4., que establece los siguientes antecedentes que deben presentarse para solicitar este permiso de obra menor:

- Solicitud firmada por el propietario y por el profesional competente.
- Declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio.
- Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.
- Declaración simple del profesional competente que las hubiere proyectado, en cuanto a que éstas cumplen con la normativa vigente.
- Describiendo de las obras.
- Presupuesto de las obras.
- Croquis en que se grafique las modificaciones y su ubicación respecto de la edificación existente.

En estos casos corresponderá pagar el derecho municipal establecido en el número 3.- del artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las obras menores no se encuentran exentas de cumplir con las exigencias establecidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como su Ordenanza General y también de otras leyes y

sus reglamentos por tanto la normativa que las rige establece un procedimiento simplificado respecto de los requerimientos que deben ser acompañados para solicitar una ampliación o modificaciones que no alteren su estructura de edificaciones existentes definidas como Obra Menor, dejando bajo exclusiva responsabilidad del profesional competente el cumplimiento de las demás disposiciones establecidas en la citada Ley General y su Ordenanza, como son la resistencia al fuego estabilidad, habilidad, etc., entendiéndose que en la declaración del profesional competente debe señalarse el cumplimiento con la toda la normativa aplicable al respectivo permiso de Obras Menor.

En concordancia con lo anterior, las obras menores deben ser proyectadas y construidas por profesionales legalmente autorizados para ello y deben ser fiscalizadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con lo que señala la normativa de urbanismo y construcciones vigentes. Por lo anterior, siempre deberán existir los profesionales competentes responsables de cada aspecto de una Obra Menor, correspondiendo que se adjunten para la recepción de las obras los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en la obra construida emitidos por la autoridad competente, además, se debe adjuntar un informe elaborado por el arquitecto proyectista o supervisor de la obra que señale que fue construída de conformidad al permiso otorgado y a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, de conformidad al inciso final del artículo 5.2.6. de la O.G.U.C.

Este procedimiento será aplicable también, cuando se trate de la construcción de una segunda o tercera vivienda social de conformidad a lo señalado en el inciso final del artículo 6.2.9. de la O.G.U.C.



1.4.2.2. Obras que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 116; 130; 134; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos. 2.2.1.; 2.5.8.; 2.6.17.; 3.1.1.; 4.1.1.; 4.10.3.; 5.1.2.; 5.1.4.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0582 del 18 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 59/ 2007
- Circular Ord. N° 0912 del 23 octubre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 82/ 2007
- Circular Ord. N° 1074 del 27 diciembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 97/ 2007
- Circular Ord. N° 0393 del 05 mayo 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 09/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0582 DEL 18 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 59/ 2007

Precisa si dentro de las competencias y facultades de los Directores de Obras Municipales, se encuentra otorgar permisos para la construcción de plazas o plazoletas, vías de circulación vehicular o peatonal, miradores, anfiteatros al aire libre (no techados), muros rompeolas, luminarias y mobiliario, todos dentro de un predio privado y como parte del paisajismo exterior de un edificio de equipamiento comercial.

Al respecto, se debe mencionar en primer término que la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece en el inciso primero del artículo 116 que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General.

Atendido lo anterior, y en relación a los permisos de edificación y sus trámites, el artículo 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que el permiso del Director de Obras Municipales no será necesario cuando se trate de: obras de carácter no estructural al interior de una vivienda; elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos; cierros exteriores; obras de mantenimiento; instalaciones interiores tales como de telefonía, computación, música, iluminación decorativa, aire acondicionado, entre otras; piscinas a más de 1,5 metros del deslinde con otros predios; y la instalación de antenas de telecomunicaciones.

Por su parte, en lo que se refiere a los permisos de las obras de urbanización y sus trámites, el artículo 3.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que la subdivisión, el loteo y la urbanización de loteos existentes, requerirán de permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Para lo anterior, conviene mencionar que conforme se establece en el artículo 2.2.1. de la Ordenanza General, se entiende por urbanización la ejecución de obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, o al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área de un predio que estuviere afecta a utilidad pública en el plan regulador.

Adicionalmente, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones contempla, en su artículo 2.6.17., disposiciones aplicables a proyectos acogidos a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria. En dicho artículo, se establece que los condominios Tipo B acogidos a la mencionada Ley, deben contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de un proyecto de loteo, añadiendo más adelante que las obras de pavimentación señaladas, tanto en condominios Tipo A y B, no requerirán de permisos especiales, y serán recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales bajo el carácter de obras complementarias.

CIRCULAR ORD. N° 0912 DEL 23 OCTUBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 82/2007

Aplicación del artículo 5.1.2. N° 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando se trate de locales comerciales livianos tipo “mercado persa”, levantados sobre el pavimento de pasillos y estacionamientos de otro centro comercial mayor.

Sobre el particular, es preciso referir, en primer término, que las construcciones consultadas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 4.10.3. inciso 2° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponden a “Centros Comerciales Abiertos” y, según el artículo 4.1.1. del mismo cuerpo reglamentario, a locales habitables de una edificación destinada a comercio, y en consecuencia, a la permanencia de personas, por lo que no es posible aplicar a su respecto lo dispuesto en el citado artículo 5.1.2. N° 2, toda vez que éste se refiere a elementos exteriores complementarios a una edificación, como podrían ser terrazas, parrones, glorietas, jardines de invierno, u otros que tengan carácter de no habitable, es decir dedicados al tránsito o estadía esporádica de personas.

En segundo término, según se informa, los locales en cuestión se han levantado en el interior de un centro comercial mayor, ocupando dependencias del mismo tales como pasillos y estacionamientos y afectando la carga de ocupación del proyecto original, que se supone cuenta con permiso y recepción de la Dirección de Obras Municipales, de modo que dichas edificaciones están alterando las condiciones bajo las cuales fue autorizado el centro comercial mayor.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que no procede la aplicación del citado artículo 5.1.2. N° 2 para las construcciones consultadas, sino que, en cuanto revisten el carácter de locales habitables, deben cumplir con todas las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente, entre las cuales se encuentran la obligación de obtener el permiso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y pagar los derechos municipales correspondientes establecidos en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A mayor abundamiento, existe jurisprudencia sobre la materia en el mismo tenor expuesto, la que se encuentra en el dictamen N° 29101 de 21/06/2006 de la Contraloría General de la República, que se adjunta.

N° 29.101 Fecha 21-VI-2006

Don XX., en representación de la Empresa Promet Servicios S.A., se ha dirigido a la Contraloría General solicitando un pronunciamiento respecto de la aplicación del inciso tercero del artículo 116 del DFL. N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la "Construcción del Campamento Temporal de Mina Proyecto Spence Minera Riochilex S.A." llevado a cabo en la comuna de Sierra Gorda de la Ila. Región y el consiguiente cobro de los derechos municipales en conformidad con el artículo 130, N° 3, del mismo texto legal.

Aduce, que el proyecto consiste en la instalación de un campamento provisorio, constituido por

contenedores que no requieren de fundaciones ni medios de adherencia permanente al suelo, que se arman y desarman en breve plazo, logrando que un conjunto armónico de ellos formen un ambiente de trabajo techado y protegido, o bien espacios de uso general o con destino específico, como pasillos, dormitorios, baños, comedores, etc., cuya finalidad en la situación de que se trata, es dotar de habitación transitoria a los trabajadores que deben pernoctar en la mina y que actualmente trabajan en la construcción de las obras permanentes.

Por lo expuesto, considera que dichas instalaciones no requieren permiso municipal, conforme lo establece el inciso tercero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el cobro de los derechos municipales dispuesto por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Ila. Región, de acuerdo con el artículo 130 del mismo texto, no es procedente, ya que ello vulneraría, además, el artículo 5.1.2, N° 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Requerido informe al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, éste se evacuó mediante ORD. N° 1303, de 2005, en el cual se manifiesta, en síntesis, que el proyecto en comento está constituido por contenedores que albergan un campamento para trabajadores por un tiempo determinado que considera espacios de uso público, dormitorios, baños, entre otros, vale decir, de acuerdo con el artículo 4.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, está conformado por recintos habitables que deben cumplir con todas las disposiciones legales vigente y ser revisados por la Dirección de Obras Municipales respectiva, en este caso por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo correspondiente que actúa como tal, por lo que no procede aplicar el N° 2 del artículo 5.1.2 de la misma Ordenanza, que exime de la obligatoriedad de solicitar permiso al Director de Obras en el caso de tratarse de elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos, situación que tuvo en consideración la SEREMI respectiva al otorgar el permiso de obra y cobrar los derechos municipales correspondientes, en conformidad con el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sobre el particular, es menester indicar que conforme lo prevé el artículo 116, inciso tercero, del DFL N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, no requieren permiso, entre otras, las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General. En este contexto, el artículo 5.1.2, N° 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que el permiso no será necesario cuando se trate, entre otras situaciones, de elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.

Por su parte, el artículo 4.1.1., N° 1, del citado cuerpo reglamentario, dispone que en las edificaciones o parte de ellas destinadas a vivienda, hospedaje, oficinas, y comercio, se consideran locales habitables los destinados a la permanencia de personas, tales como: dormitorios o habitaciones, comedores, salas de estar, oficinas, consultorios, salas de reunión y salas de venta.

Ahora bien, de los antecedentes allegados y lo expresado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es posible advertir que si bien las obras indicadas se refieren a un campamento conformado esencialmente por módulos metálicos que por su carácter provisorio no requieren cimientos, los que debidamente dispuestos y con sus servicios correspondientes permitirán albergar las labores de trabajo de la mina Riochilex S.A., y dar alojamiento a sus trabajadores, en su gran mayoría corresponden a recintos habitables, en los términos previstos en el artículo 4.1.1, N° 1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

por lo que no es posible aplicar a su respecto lo dispuesto en los artículos 116, inciso tercero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 5.1.2, N° 2, de su Ordenanza.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que las obras precitadas, en cuanto revisten el carácter de locales habitables, deben cumplir con todas las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente, entre las cuales se encuentran, la obligación de obtener el permiso respectivo y pagar los derechos municipales correspondientes establecidos el artículo 130 del DFL. N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

CIRCULAR ORD. N° 1074 DEL 27 DICIEMBRE 2007; DDU ESPECÍFICA N° 97/2007

Aplicación de los artículos 5.1.2, 2.5.8 y 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en los casos del emplazamiento de contenedores en el antejardín de un inmueble, en consideración a que el Director de Obras ha condicionado la recepción final parcial de obras ejecutadas en dicho inmueble al retiro o regularización de esos contenedores.

Sobre el particular, es preciso señalar que el citado artículo 5.1.2, que define los casos para los cuales no será necesario el permiso de edificación, en su N° 2 se refiere a elementos exteriores sobrepuestos complementarios a una edificación, como pueden ser terrazas, parrones, glorietas, u otros, pero no a recintos que tengan el carácter de local habitable, como es el caso para los containers consultados.

Por otra parte y complementando lo anterior, el artículo 2.5.8 del mismo cuerpo reglamentario define el tipo de elementos que se podrá admitir en los antejardines, circunscribiéndolos a “caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente”, con lo que quedan excluidos los containers habitables como los consultados

En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que las construcciones consultadas, en primer lugar no pueden emplazarse en el antejardín, de conformidad al artículo 2.5.8 antes citado y, en segundo lugar no procede aplicarles la exención de permiso de edificación del artículo 5.1.2 N° 2, sino que, en cuanto revisten el carácter de locales habitables, deben cumplir con todas las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente, entre las cuales se encuentran la obligación de obtener el permiso de conformidad a lo dispuesto en el artículo 5.1.4 de la OGUC y pagar los derechos municipales correspondientes establecidos en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A mayor abundamiento, el tema ha sido tratado en el mismo tenor en la reciente circular DDU 82, Ord. N° 0912 de 23.10.2007 y en el dictamen de Contraloría General de la República N° 29.101 de 21.06.2006.

N° 29.101 Fecha 21-VI-2006

Don XX., en representación de la Empresa Promet Servicios S.A., se ha dirigido a la Contraloría General solicitando un pronunciamiento respecto de la aplicación del inciso tercero del artículo 116 del DFL. N° 458, de 1975, del

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, a la "Construcción del Campamento Temporal de Mina Proyecto Spence Minera Riochilex S.A." llevado a cabo en la comuna de Sierra Gorda de la Ila. Región y el consiguiente cobro de los derechos municipales en conformidad con el artículo 130, N° 3, del mismo texto legal.

Aduce, que el proyecto consiste en la instalación de un campamento provisorio, constituido por contenedores que no requieren de fundaciones ni medios de adherencia permanente al suelo, que se arman y desarman en breve plazo, logrando que un conjunto armónico de ellos formen un ambiente de trabajo techado y protegido, o bien espacios de uso general o con destino específico, como pasillos, dormitorios, baños, comedores, etc., cuya finalidad en la situación de que se trata, es dotar de habitación transitoria a los trabajadores que deben pernoctar en la mina y que actualmente trabajan en la construcción de las obras permanentes.

Por lo expuesto, considera que dichas instalaciones no requieren permiso municipal, conforme lo establece el inciso tercero del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el cobro de los derechos municipales dispuesto por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Ila. Región, de acuerdo con el artículo 130 del mismo texto, no es procedente, ya que ello vulneraría, además, el artículo 5.1.2, N° 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Requerido informe al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, éste se evacuó mediante ORD. N° 1303, de 2005, en el cual se manifiesta, en síntesis, que el proyecto en comento está constituido por contenedores que albergan un campamento para trabajadores por un tiempo determinado que considera espacios de uso público, dormitorios, baños, entre otros, vale decir, de acuerdo con el artículo 4.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, está conformado por recintos habitables que deben cumplir con todas las disposiciones legales vigente y ser revisados por la Dirección de Obras Municipales respectiva, en este caso por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo correspondiente que actúa como tal, por lo que no procede aplicar el N° 2 del artículo 5.1.2 de la misma Ordenanza, que exige de la obligatoriedad de solicitar permiso al Director de Obras en el caso de tratarse de elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos, situación que tuvo en consideración la SEREMI respectiva al otorgar el permiso de obra y cobrar los derechos municipales correspondientes, en conformidad con el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sobre el particular, es menester indicar que conforme lo prevé el artículo 116, inciso tercero, del DFL N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, no requieren permiso, entre otras, las obras urbanas o rurales de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General.

En este contexto, el artículo 5.1.2, N° 2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone que el permiso no será necesario cuando se trate, entre otras situaciones, de elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.

Por su parte, el artículo 4.1.1., N° 1, del citado cuerpo reglamentario, dispone que en las edificaciones o parte de ellas destinadas a vivienda, hospedaje, oficinas, y comercio, se consideran locales habitables los destinados a la permanencia de personas, tales como: dormitorios o habitaciones, comedores, salas de estar, oficinas, consultorios, salas de reunión y salas de venta.

Ahora bien, de los antecedentes allegados y lo expresado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, es posible advertir que si bien las obras indicadas se refieren a un campamento conformado esencialmente por módulos metálicos que por su carácter provisorio no requieren cimientos, los que debidamente dispuestos y con sus servicios correspondientes permitirán albergar las labores de trabajo de la mina Riochilex S.A., y dar alojamiento a sus trabajadores, en su gran mayoría corresponden a recintos habitables, en los términos previstos en el artículo 4.1.1, N° 1, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por lo que no es posible aplicar a su respecto lo

dispuesto en los artículos 116, inciso tercero, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 5.1.2, N° 2, de su Ordenanza.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que las obras precitadas, en cuanto revisten el carácter de locales habitables, deben cumplir con todas las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente, entre las cuales se encuentran, la obligación de obtener el permiso respectivo y pagar los derechos municipales correspondientes establecidos el artículo 130 del DFL. N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

CIRCULAR ORD. N° 0393 DEL 05 MAYO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 09/2008

Aplicación del inciso 3° del artículo 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a la improcedencia de exigir permiso de edificación y recepción definitiva para el caso de obras destinadas a oficinas y otras dependencias emplazadas en la faja fiscal de una autopista concesionada.

Sobre el particular, cabe distinguir los casos de infraestructura en general, emplazada en suelos del tipo de uso "Infraestructura" definido en el respectivo Plan Regulador, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; de los casos de infraestructura que ejecute el Estado, en suelo con el carácter de franja fiscal destinada a vialidad, como es el caso que se consulta.

Respecto del primer caso, siempre requerirán permiso de la Dirección de obras Municipales todas las obras que pueda clasificarse como edificios por estar compuestas por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, como asimismo las obras complementarias a la infraestructura como portería, casa del cuidador, comedores, casinos, servicios higiénicos, etc. Sobre la aplicación de la normativa vigente en esta materia, se instruyó in extenso a través de la circular DDU 173, Ord. N° 0355 de 30.06.2006.

No obstante, tratándose de infraestructura que ejecuta el Estado en franjas fiscales destinadas a vialidad, tal como prescribe el inciso 3° del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no procede la intervención municipal, dado que las labores de revisión, inspección y recepción que habitualmente realizan los municipios respecto de cualquier obra y que fundamentan el pago de derechos, en estos casos han sido entregadas por el legislador al Ministerio de Obras Públicas y sus órganos especializados, como se establece en los cuerpos legales respectivos, principalmente en el DFL N° 850 de 1997 y el DS N° 900 de 1996, ambos del Ministerio de Obras Públicas.

En este contexto, resulta inoficioso que la Municipalidad aborde la tuición de determinados aspectos de una obra de la envergadura y complejidad de una infraestructura ejecutada por el Estado que en su totalidad se encuentra bajo tuición de otros de sus órganos especializados. El precepto referido se aplica no sólo a obras que ejecute el Estado en forma directa o por administración delegada, sino también subcontratadas con terceros y a través del sistema de concesiones, como es la especie consultada, y que constituye la forma principal en que actualmente se abordan las obras de infraestructura de mayor envergadura.

A mayor abundamiento, y en la misma línea de argumentación, se adjunta dictamen N° 17.860 de 1997, de la Contraloría General de la República, que sienta jurisprudencia sobre la materia.

Dictamen N° 17. 860 10-06-1997

“Norma del art/116 inc/4 del dfl 458/75 vivienda, que establece que no requerirán permiso de la dirección de obras municipales las obras de infraestructura que ejecute el estado, se aplica no solo cuando ellas se construyen directamente por el estado o a través del sistema de administración delegada, sino también cuando, este lo hace mediante cualquiera de las restantes modalidades que las normas vigentes contemplan para la ejecución de obras publicas. Ello, porque según estas últimas, contenidas entre otros, en artículos 86 y 87 del dto 294/84 obras publicas, la ejecución de tales obras por administración directa o mediante la contratación con terceros por sistemas de suma alzada, serie de precios unitarios, trato directo o por concesión, no constituyen sino formas a través de las cuales el estado se sirve para tales fines, pero no alteran en lo sustantivo el hecho de que quien construye es el estado, supuesto que permite atribuir tanto a los trabajos como a su resultado, el carácter de públicos. asimismo, la normativa vigente habilita a la administración para que en ciertos casos, pueda servirse de una u otra de estas modalidades, con un relativo margen de discrecionalidad, de manera que la aplicación del beneficio analizado quedaría, en tales situaciones, entregada a la decisión que la autoridad adoptase sobre el sistema a utilizar, factor absolutamente ajeno a la regla estudiada, la que además no alude, en este aspecto, a la forma en que debe construir el estado, beneficiario de la exención. así, establecer una restricción al respecto no solamente significaría forzar el claro tenor literal de la ley que no formula dicha distinción, sino que agregaría a su contenido la regulación de aspectos de una materia que es por completo extraña a esta preceptiva, cual es la forma como el estado ejecuta sus obras. por otra parte, la disposición analizada tiende a favorecer o facilitar la actividad estatal en la ejecución de las obras aludidas, por lo que no cabe entender que solo cuando estas se ejecutan directamente o por administración delegada, la construcción seria financiada con el favorecido con la esencia, puesto que en todas las modalidades de ejecución de obras, estas se financian por el estado. aun en el caso de las concesiones de obra publica es valido lo señalado, puesto que en dicha modalidad existe una inversión estatal que aunque por regla general no involucra un desembolso directo en dinero, como contrapartida por la ejecución de la obra, el estado paga al concesionario mediante la transferencia del derecho a cobrar peaje, renunciando a una prerrogativa que es propia de la administración, cuyo valor puede expresarse monetariamente. Asimismo, la aplicación de un criterio restrictivo, presupondría que si el estado adopta una modalidad de construcción que no sea la ejecución directa o la administración delegada, se produciría para estos fines un cambio de sujeto, siendo en tal caso sustituida la persona jurídica publica por un contratista privado. lo anterior significa sostener que en tales casos las tareas de la confección de la obra deben entenderse como actividades particulares, siendo que ellas tienen indiscutiblemente el carácter de trabajo publico porque el titular de las mismas es el estado y se desarrollan por aplicación de normas de derecho publico cuyo objeto fundamental es el regular la construcción de una obra publica. las obras de infraestructura se definen como las que tienden a mejorar las condiciones de equipamiento comunitario a través de caminos, redes viales, puentes, areas verdes, etc. y en espacios que tienen el carácter de públicos, materia que por su naturaleza se identifica con los cometidos que el estado tiene la responsabilidad de desarrollar para proveer al bien común. Esto confirma que la regla comentada responde en parte, a la idea de beneficiar la realización de un trabajo de interés general o publico que emprende el estado en provecho de la comunidad, contexto en

el cual debe interpretarse el alcance de la exención analizada, pues ese fin se cumple independientemente de la forma a la que el estado recurra para ejecutar tal trabajo.

Las obras de infraestructura no requieren intervención municipal dadas sus especiales características. esto, puesto que las labores de revisión, inspección y recepción que habitualmente realizan los municipios respecto de cualquier obra, y que fundamentan el pago de la contraprestación, han sido entregadas por el legislador a organismos distintos. en este contexto, el otorgamiento de permisos municipales presupone estudios, verificaciones y revisiones que, tratándose de estas obras, por la complejidad técnica y magnitud que poseen, las municipalidades difícilmente podrían asumir y, asimismo, dichas acciones significarían necesariamente una calificación de determinados aspectos de la obra respectiva, lo cual no puede concordarse con las amplias atribuciones que la ley otorga en este campo específico al ministerio de obras publicas, radicando en sus órganos especializados el estudio de los proyectos pertinentes y el control de su ejecución, cualquiera sea la modalidad con que ella se ejecute, órganos cuya labor hace innecesaria una habilitación de los municipios para el desarrollo de esta clase de obras para todo lo cual se ha previsto la excepción estudiada, la que no puede entonces ser restringida solo a aquellas que el estado ejecute directamente o por administración delegada. el tratar de evitar un beneficio supuesto para los contratistas particulares, no puede fundar una diferenciación, pues en el evento de que el trabajo que ellos ejecutarían para el estado quedara afecto a permisos municipales, tales contratistas incluirían en sus ofertas o proposiciones el monto de esos derechos, de modo que igual se produciría el que el estado tuviera que soportar dicha carga. esto se corrobora con el hecho de que el IVA constituye también en estas obras un valor proforma que no se incorpora al monto del contrato y, por ende, es solventado por el estado que ejecuta las mismas a través de contratistas. debe tomarse en cuenta también que la tendencia actual del estado es recurrir en la mayoría de los casos a la colaboración de los particulares en la gestión de sus cometidos, advirtiéndose que casi no tienen aplicación para ejecutar las obras comentadas, los sistemas de realización directa o por administración delegada, recurriéndose a las concesiones, especialmente tratándose de las de mayor envergadura. en tales condiciones, una interpretación restrictiva del art/116 significaría dejar sin aplicación ese precepto

Tema 4

De los tipos de autorizaciones y permisos

Subtema 3

Construcciones provisionarias



1.4.3.1. Prórroga de plazo para construcciones provisionarias

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 124; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0255 del 17 abril 2007; DDU - ESPECÍFICA N° 13/2007
- Circular Ord. N° 0476 del 12 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 37/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0255 DEL 17 ABRIL 2007; DDU - ESPECÍFICA N° 13/2007

Aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 124° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el caso de solicitudes de ampliación y de los plazos de vigencia de las autorizaciones especiales de ejecución de construcciones provisionarias.

El inciso primero del artículo 124° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que: “El Director de Obras Municipales podrá autorizar la ejecución de construcciones provisionarias por una sola vez, hasta por un máximo de tres años, en las condiciones que determine en cada caso. Sólo en casos calificados, podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional respectiva del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.”.

De la norma transcrita se infiere sin lugar a dudas, lo siguiente:

- a) Que este tipo de autorizaciones es de carácter excepcional,
- b) Que su otorgamiento es una facultad privativa y excluyente del Director de Obras Municipales;
- c) Que sólo se puede hacer uso de dicha franquicia por una sola vez;
- d) Que el plazo considerado no puede exceder los tres años como máximo;
- e) Que el Director de Obras Municipales debe imperativamente determinar las “condiciones” para cada caso, para la ejecución de estas particulares obras dentro del concepto que las definen como obras provisionales; y,
- f) Que sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo, con la autorización expresa de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva.

Hechos estos alcances podemos señalar, que Ley General de Urbanismo y Construcciones efectivamente no ha establecido plazo perentorio para la prórroga que puede autorizar la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, del tiempo inicialmente concedido de hasta tres años por el Director de Obras Municipales, dejando radicada su fijación y justificación en la Dirección de Obras Municipales, organismo este último que debe demostrar ante la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva la necesidad y utilidad de su extensión, pudiendo esta última oponerse a la prórroga del plazo si la situación así lo amerita.

No obstante, el plazo de prórroga que puede autorizar la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo respectiva, no puede ser entendido como indefinido, así como tampoco susceptible de ampliarse cuantas veces el municipio estime, puesto que tal proceder sería arbitrario y se aparta del espíritu de la norma.

Finalmente es preciso destacar que, autorizada la ampliación o prórroga del plazo inicial conferido para la ejecución de las construcciones provisorias según el artículo 124º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, este cuerpo legal no ha considerado nuevas extensiones del plazo fijado en la prórroga. Del mismo modo, es dable hacer presente que las construcciones que se autorizaron bajo este precepto no pueden nuevamente acogerse a sus disposiciones y una vez vencido el plazo correspondiente, procede que el interesado retire las construcciones y en caso de no hacerlo, el Alcalde se encuentra facultado para ordenar el desalojo y demolición de las mismas.

CIRCULAR ORD. N° 0476 DEL 12 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 37/2007

Aplicación artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre prórroga de plazo para construcciones provisorias.

Precisa lo señalado en la Circular DDU Específica N° 13/2007 del 17.04.07; en tal sentido se aclara que la Circular DDU Específica N° 13/2007 del 17.04.07, no ha señalado que las construcciones provisorias acogidas al artículo 124 de la disposición legal en análisis, deban demolerse al cabo de seis años como máximo, sino que ha señalado que el Alcalde podrá hacer uso de lo dispuesto en el inciso segundo de dicho artículo, una vez vencido el plazo máximo de tres años, que por una sola vez puede otorgar el Director de Obras, o en su defecto, una vez vencida la ampliación de plazo autorizada expresamente por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en casos calificados.

Sobre esta materia, cabe aclarar que la ampliación de plazo que autorice la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo no tiene limitación de tiempo. Sin embargo, dado el carácter excepcional de la disposición en análisis, ésta debe interpretarse restrictivamente, y en tal sentido, dicha autorización debe referirse a un “plazo cierto”, que sólo puede ser objeto de ampliación, en casos debidamente calificados y justificados ante dicha Secretaría y, que en ningún caso puede ser entendido como indefinido. En tal sentido cabe precisar que lo señalado en el numeral 6. de la Circular Específica N° 13 del 17.04.07, respecto de que la disposición en análisis “no ha considerado nuevas extensiones de plazo fijado en la prórroga”, está referido a que los Directores de Obras no tienen dicha facultad.

Tema 4
De los tipos de autorizaciones y permisos

Subtema 4

Conjunto armónico



1.4.4.1. Normativa aplicable a los conjuntos armónicos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 107; 108; 109; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.6.4.; 2.6.15.; 2.6.16.; 2.6.18.; 2.6.19.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0818 del 10 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 78/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0818 DEL 10 SEPTIEMBRE.2007; DDU –ESPECÍFICA N° 78/ 2007

Aplicación de los artículos 2.6.4., inciso segundo letra b), y 2.6.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativos a “Conjunto Armónico”, a raíz de modificación del señalado cuerpo reglamentario mediante D.S. 103 (V. y U.) publicado en el D.O. el 11.07.07.

Al respecto, se debe mencionar que mediante D.S. N° 103 y D.S. N° 143 (V. y U.) publicados en el D.O. el 11.07.07 y el 18.08.07 respectivamente, se modificó el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, estableciéndose que los proyectos que cumplan con alguna de las condiciones señaladas en el inciso primero de la citada disposición deberán, además, cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Que el terreno **enfrente en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada** en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m., con calzada de no menos de 14 m.

En el caso que la calzada no se encuentre materializada con las características señaladas, **deberá ser ensanchada por el proyecto**, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho.

- b) Que se ejecute un proyecto de **mejoramiento en el espacio público** que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plano seccional.

Esta exigencia, sólo se podrá realizar cuando las Municipalidades hayan establecido las **características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público** mediante planos seccionales.

Conforme a lo anterior, para que los municipios realicen exigencias de ejecución de obras de mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno, debe realizar un plano seccional que se aprueba con el procedimiento simplificado dispuesto en el artículo 2.1.14. del mismo cuerpo reglamentario.

Finalmente, se debe hacer presente que el artículo transitorio del D.S. 103, permite que la facultad delegada al Plan Regulador Comunal en el artículo 2.6.19. de la Ordenanza General, que faculta a disminuir tanto los beneficios de mayor altura como de los porcentajes de mayor constructibilidad, pueda ser ejercida por el municipio durante el plazo de dos años, vale decir, hasta el 11 de julio de 2009, mediante el procedimiento simplificado de aprobación previsto en el inciso segundo del artículo 2.1.14.



1.4.4.2. Requisitos a cumplir para que un proyecto se pueda acoger a conjunto armónico

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 63; 107;108;109; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 2.6.4.; 2.6.15.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0087 del 06 marzo 2006; DDU 161
- Circular Ord. N°0474 del 12 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 35/ 2007
- Circular Ord. N° 0541 del 07 julio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 20/ 2008
- Circular Ord. N° 0180 del 23 marzo 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 04/ 2009
- Circular Ord. N° 0327 del 18 Mayo 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2009
- Circular Ord. N° 0384 del 11 Junio 2009; DDU - ESPECÍFICA N° 11/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0087 DEL 06 MARZO 2006; DDU 161

Improcedencia de acoger a Conjunto Armónico una obra que cuenta con recepción definitiva, así como a una ampliación de la misma.

Sobre esta materia, los artículos 107 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establecen que los proyectos que tengan la calidad de conjuntos armónicos podrán variar ciertas normas contenidas en el plan regulador comunal, de conformidad a las condiciones establecidas en la Ordenanza General. Preceptuando, además, que se considera como Conjunto Armónico a todas aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras, estén relacionadas entre sí de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.

Sobre esta materia, cabe concluir lo siguiente:

Que, la disposición contenida en el artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones es una norma de carácter excepcional para proyectos que reúnan las características descritas en los términos que señala la Ordenanza General, y su calificación no es facultad discrecional del Director de Obras Municipales, sino que de la verificación de los requisitos que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General exigen para ello.

Que, sólo se puede acoger un proyecto a esta norma excepcional cuando exista una agrupación de construcciones con las que se pueda formar una unidad espacial propia distinta al carácter general del barrio o sector

Que, la normativa de urbanismo y construcciones sólo permite acoger a la calidad de Conjunto Armónico a los proyectos, etapa que media entre el permiso de edificación y antes de la recepción definitiva de sus obras.

Que, no resulta procedente acoger a los beneficios de Conjunto Armónico a una obra en una instancia posterior a su recepción definitiva, sea ésta parcial o total, cuando el proyecto o sus modificaciones no fueron acogidos a dicha calidad.

Que, no resulta procedente acoger a Conjunto Armónico a una ampliación del permiso original que cuente con recepción definitiva, toda vez que la definición del citado vocablo, contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General establece que, se entiende por ampliación a los aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.

Sobre esta materia, existe el dictamen N°08518 de fecha 20.02.06, emitido recientemente por la Contraloría General de la República que corrobora lo señalado por esta División de Desarrollo Urbano, que por la relevancia de lo señalado por dicho Órgano Contralor, se transcriben a continuación las principales conclusiones que si bien se pronuncia sobre un caso particular, debe entenderse de aplicación general:

“Al respecto, resulta preciso señalar que no existe disposición alguna en la normativa pertinente, que permita que una obra ya recepcionada bajo una determinada preceptiva se beneficie con posterioridad de las normas relativas a Conjuntos Armónicos, y como éstas son prescripciones excepcionales que permiten alterar en ciertos aspectos las disposiciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial, deben ser interpretadas en forma restrictiva, amén de que en derecho público no puede realizarse más que aquello que esta expresamente permitido.

A mayor abundamiento, cabe mencionar que tampoco sería posible otorgar la calidad de Conjunto Armónico al proyecto de ampliación considerado aisladamente, puesto que tal concepto implica la existencia de una agrupación de construcciones que ostenten tal calidad, conforme a lo señalado por el inciso segundo del artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las que en el caso sometido a análisis nacieron bajo el amparo de la ley N°19.537, razón por la cual no existen unidades con las que se pueda formar la requerida agrupación”.

CIRCULAR ORD. N°0474 DEL 12 JUNIO 2007; DDU – ESPECIFICA N° 35/ 2007

Aplicación del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el caso de terrenos gravados por áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, y si corresponde descontar dichos terrenos para el cumplimiento de la superficie predial mínima de un conjunto armónico.

Al respecto se observa que la Ley General de Urbanismo y Construcciones en sus artículos 107 y 108 prescribe que, en los proyectos acogidos al concepto de conjunto armónico, podrán autorizarse variaciones a las normas generales de los planes reguladores, en materia de agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas de la edificación y tamaños de los predios, siempre que dichos beneficios no impliquen la afectación de los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y asoleamiento de las construcciones colindantes. Por tanto estas materias asociadas al diseño del proyecto pueden diferir de las establecidas en la ordenanza del plan regulador comunal, generando una mayor volumetría y cabida del conjunto dentro de los márgenes señalados en el artículo 2.6.4 de la Ordenanza General.

Por otra parte, el aludido artículo 2.6.4 de la Ordenanza también consigna los requisitos que deben cumplir los proyectos para ameritar la calificación de conjunto armónico y en este sentido, establece las exigencias según las distintas causales de dimensión, de uso, y de localización y ampliación. En este aspecto, entre las condiciones de dimensión se indica que el proyecto debe estar emplazado en un terreno cuya superficie no sea inferior a 5.000m² o en su defecto de 2.500m² si fuera resultante de una fusión predial, conforme al artículo 63 de la Ley General. De igual modo, en caso que el destino del proyecto sea equipamiento, se establece como condición de uso, que el terreno de emplazamiento corresponda a una superficie total no inferior a 2.500m².

Complementariamente los mismos cuerpos normativos contienen diversas materias que involucran la superficie o tamaño del predio, recurriendo a un criterio uniforme cuando se presentan terrenos gravados con declaratoria de utilidad pública, esto es, que el terreno asociado a un proyecto se define

una vez descontadas las áreas afectas a la declaratoria, tal como se manifiesta por ejemplo en los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, o también en el cálculo de las densidades atribuibles a un proyecto de edificación, entre otras.

Consecuente con la aplicación armónica de las disposiciones prescritas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza, esta División mantiene el criterio utilizado en la reglamentación general respecto de la materia en consulta y, en mérito a lo señalado precedentemente considera que la superficie predial mínima exigida para el emplazamiento de un proyecto que requiera la calidad de conjunto armónico, debe corresponder a la superficie resultante una vez descontada el área afecta a la declaratoria de utilidad pública.

CIRCULAR ORD. N° 0541 DEL 07 JULIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 20/ 2008

Aplicación del inciso primero del artículo 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a la improcedencia de que un proyecto de loteo con construcción simultánea pueda acogerse a conjunto armónico.

Sobre esta materia, en primer término es necesario señalar que lo establecido en el artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre las disposiciones que rigen los proyectos que tengan la calidad de “conjunto armónico”, es decir aquellos proyectos cuyas agrupaciones de construcciones constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector, ya sea por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación; están reglamentadas en el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y son, por regla general, aplicables a proyectos que se desarrollan en un solo predio.

En tal sentido, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece en su artículo 2.6.15., sólo dos excepciones a lo antes señalado y por tanto debe aplicarse restrictivamente. La primera, referida a permitir la división en partes de un proyecto ya acogido a Conjunto Armónico, siempre que los predios resultantes no tengan una superficie inferior a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas contenidas en el Título 4° “De la Arquitectura” de la Ordenanza General; y la segunda, que permite aprobar proyectos acogidos a conjunto armónico en dos o más predios colindantes.

De lo anterior se desprende que no es posible que un proyecto de loteo con construcción simultánea - que contempla la generación de nuevos lotes y la apertura de vías públicas- sea acogido a “conjunto armónico”, toda vez que la preceptiva que los rige sólo contempla las excepciones antes indicadas en los casos de existencia o generación de más de un predio.

Adicionalmente, cabe hacer presente que los proyectos de loteo con construcción simultánea resultan incompatibles con las exigencias que dispone la normativa de urbanismo y construcciones vigente para los conjuntos armónicos, toda vez que, el proceso de subdivisión simultánea del suelo se contrapone con el concepto de unidad espacial y con las disposiciones que permiten aprobar

proyectos acogidos a conjunto armónico, las que suponen la existencia de los predios en los cuales se presenta el proyecto y sólo son aplicables a predios colindantes.

CIRCULAR ORD. N° 0180 DEL 23 MARZO 2009; DDU ESPECÍFICA N° 04/2009

Aplicación del inciso segundo del artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referido a cuándo los “Conjuntos Armónicos” constituyen una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector.

En primer término, es necesario precisar que la normativa contenida en el citado artículo 107 establece que se considerará como “conjunto armónico” a “aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector”.

Por su parte el artículo 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de “Conjunto Armónico”, serán reglamentadas en la Ordenanza General.

De lo anterior, es posible señalar que la determinación de las características para establecer si estos conjuntos constituyen “una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector”, no puede estar sujeta a criterios subjetivos, aplicados arbitrariamente por los distintos Directores de Obras Municipales, y por tanto, supeditados a conceptos tan diversos y subjetivos como condiciones especiales referidas arbitrariamente a aspectos formales, espaciales, arquitectónicos, volumétricos, estimando como parámetros de análisis las alturas que deben tener las edificaciones, materialidad, forma o de otro tipo, sin tener ninguna base normativa de respaldo.

Es por ello que para evitar esta subjetividad, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en su reglamento las normativas que rigen a los proyectos que tengan la calidad de “Conjunto Armónico”, de acuerdo a lo señalado en los artículos 107 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mediante las condiciones de dimensión, uso, localización o ampliación, definidas en el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De este modo cuando se den las condiciones señaladas en dicho reglamento se cumple con el requisito de que el “Conjunto Armónico” se constituya como una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector en que se emplaza.

Complementariamente a lo antes indicado, se debe considerar en lo relativo al cumplimiento de los requisitos establecidos para los conjuntos armónicos en la disposición contenida en el artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que éstos, además, deben constituirse como “agrupaciones de construcciones”, materia respecto de la cual se ha pronunciado la Contraloría General de la República, por lo que deberá estarse a lo dispuesto en el Dictamen N° 045301 de fecha 29.09.08, que señala expresamente que dicho concepto implica la existencia de una agrupación de construcciones, no correspondiendo otorgar tal calidad a un proyecto constituido por una sola unidad.

CIRCULAR ORD. N° 0327 DEL 18 MAYO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2009

Aplicación artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con los requisitos para acogerse a la “condición de uso “ de la normativa sobre conjuntos armónicos, cuando se trata de edificios destinados a equipamiento que incluye un hotel.

Respecto de la materia consultada, se debe tener presente que, para que un proyecto se acoja a la “condición de uso” debe estar destinado a equipamiento y emplazarse en una zona en que el Plan Regulador respectivo permita dicho uso de suelo. Para tal efecto también señala, que debe tener una superficie total no inferior a 2.500 m² y cumplir con lo preceptuado en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo, adicionalmente, los distanciamientos mínimos que deberán cumplirse entre los edificios que contempla el proyecto y los deslindes con los predios vecinos.

De lo anterior es posible inferir que, un proyecto se puede acoger a la “condición de uso”, cuando se destine a cualquiera de las clases o actividades señaladas en el artículo 2.1.33. de la misma Ordenanza, pudiendo coexistir más de una de ellas dentro de un mismo proyecto que se acoja a dicha condición. Sin embargo, la normativa no contempla la existencia de un uso de suelo distinto al de equipamiento, de lo que es posible concluir que no es factible otorgar la “condición de uso” a edificios de uso de suelo mixto.

Tratándose de un proyecto destinado a equipamiento que contempla en su programa, adicionalmente, un hotel con servicios comerciales adjuntos como bares, restaurantes o discotecas, en opinión de esta División, se cumple con el requisito establecido para la “condición de uso”, toda vez que aquella actividad sólo puede localizarse donde esté permitido el equipamiento de comercio, ello siempre y cuando se cumpla con los demás requisitos que establece la normativa vigente para los Conjuntos Armónicos.

CIRCULAR ORD. N° 0384 DEL 11 JUNIO 2009; DDU - ESPECÍFICA N° 11/ 2009

Aplicación del inciso segundo letra a) del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con los requisitos que debe cumplir la vía que enfrenta un proyecto que se acoge a “conjunto armónico”.

En primer término se debe tener presente que, el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que reglamenta las condiciones y dispone las exigencias que debe cumplir un proyecto que quiere acogerse a conjunto armónico, establece dentro de los requisitos como obligación que el terreno donde se emplaza el proyecto, debe enfrentar en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, cumpliendo con un ancho mínimo de 20 m. y con una calzada de no menos de 14 m.

La misma disposición señala que, si la calzada no se encuentra materializada con las características señaladas, deberá ser ensanchada por el proyecto, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho.

Por otra parte, el artículo 2.3.2. de la misma Ordenanza establece la clasificación de las vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular, estableciendo los criterios a considerar para su definición según su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, dentro de los cuales determina los anchos mínimos de calzada para cada tipo de vía en particular.

De lo anterior es posible inferir que, para los efectos de la aplicación del artículo 2.6.4. de la Ordenanza, en los casos en que el Plan Regulador Comunal no defina el ancho de las calzadas dentro del perfil de las vías proyectadas, deberán aplicarse supletoriamente los criterios que se establecen en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancias entre líneas oficiales.

Complementariamente a lo señalado, cuando un proyecto que se acoja a lo dispuesto en el artículo 2.6.4. antes citado, contemple la ejecución de obras de urbanización para materializar la calzada, deberá presentar los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes de las obras requeridas para dicho efecto, debidamente firmados por los profesionales competentes, conjuntamente con la tramitación de permiso de edificación acogido a conjunto armónico.

En el mismo contexto, en la etapa de recepción definitiva total o parcial del proyecto de edificación, conjuntamente el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los Servicios competentes, adjuntando los antecedentes según sea el caso, y dando cumplimiento a lo dispuesto y reglamentado en el artículo 3.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Con todo, las obras que se deban realizar –para el cumplimiento de este requisito- deberán ejecutarse o garantizarse, y contar con recepción final en forma previa o conjunta con las obras de edificación acogidas a conjunto armónico.

Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos que se acojan a conjunto armónico deben dar cumplimiento a las condiciones y demás requisitos establecidos en el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



1.4.4.3. Conjuntos armónicos en dos o más predios

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 107;108;109; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 1.2.2.; 2.1.14.; 2.1.21.; 2.1.36.; 2.4.3.; 2.6.3.; 2.6.4.; 2.6.9.; 2.6.15.; 2.6.16.; 2.6.19.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0262 del 23 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 15/ 2007
- Circular Ord. N° 049518 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 43/ 2007
- Circular Ord. N° 0535 del 05 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 52/ 2007
- Circular Ord. N° 0948 del 07 noviembre.2007; DDU – ESPECÍFICA N° 89/ 2007
- Circular Ord. N° 0002 del 04 enero 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 01/ 2008
- Circular Ord. N° 0686 del 26 agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0262 DEL 23 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 15/ 2007

Aplicación de los artículos. 2.6.3., 2.6.15. y 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidos a la factibilidad de construir un edificio único sobre dos o más terrenos de distintos propietarios, y la posibilidad de construir edificios en dos o más predios de un mismo propietario sin que sea necesario fusionarlos.

Sobre el particular cabe precisar que de conformidad con la legislación de urbanismo y construcciones, todo proyecto de edificación o urbanización debe desarrollarse en un predio, inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y con un rol de avalúos que lo singularice otorgado por el Servicio de Impuestos Internos.

Lo anterior se encuentra sustentado principalmente en los siguientes artículos de la OGUC: Artículo 1.1.2. que define los vocablos “predio” y “propietario”; artículo 1.2.2. que establece la forma de acreditar la calidad de propietario del predio en que se construirá, para los efectos de un permiso; artículo 3.1.3. que regula la autorización de anteproyectos que involucren dos o más predios sin la necesidad de tener perfeccionada las fusiones que se contemplen, el cual establece que en la resolución aprobatoria del anteproyecto, se deberá consignar la obligación de solicitar la fusión de los predios en forma previa o conjunta con la solicitud del permiso.

De lo expuesto se desprende que no es posible solicitar un permiso de construcción (edificación o urbanización) a emplazar en dos o más predios, aun cuando ambos terrenos sean del mismo propietario, como tampoco bajo la figura de arrendamiento u otra forma legal de similar naturaleza, salvo la excepción que se analiza en el punto siguiente, debiendo por tanto el proyecto cumplir con todas las normas urbanísticas y técnicas aplicables, derivadas del instrumento de planificación territorial, Ordenanza General y de otros cuerpos legales cuando en forma expresa y para los mismos efectos lo establezcan.

Aclarado lo anterior, y en el entendido que una edificación debe emplazarse en un predio singular, cabe hacer presente que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, contemplan

disposiciones que permiten, establecer interconexiones de edificios emplazados en dos o más predios contiguos de distintos propietarios, mediante servidumbres de tránsito, casos que se encuentran regulados en el artículo 2.6.3. incisos décimo tercero y décimo cuarto, los cuales fueron analizados en la Circular Ord. N°0104 de fecha 15 marzo 2006, **DDU 163**, los que no se examinarán en el presente, por estar tratados en detalle en la citada circular.

Por otra parte, los artículos 2.6.15. y 2.6.16, de la OGUC, reglamentan los artículos 107 y siguientes de la Ley General, referidos a “conjuntos armónicos”. En tal sentido y en el supuesto que un proyecto cumple con los requisitos para ser catalogado como tal, podrá acogerse a las disposiciones establecidas en los artículos citados.

Al tenor de lo señalado, el artículo 2.6.15. posibilita a los proyectos acogidos a conjunto armónico para dividirse en partes, cumpliendo con las condiciones que la normativa establece. Por su parte, el mismo artículo en su inciso segundo, prescribe que podrán aprobarse proyectos acogidos a conjunto armónico en dos o más predios colindantes, siempre que cada predio cumpla con las condiciones impuestas en el inciso primero y con lo regulado en el artículo 2.6.16.

En estos casos de carácter excepcional, las edificaciones podrán eximirse solamente de cumplir con la aplicación de las disposiciones relativas a rasantes y distanciamientos en los deslindes, entre los predios que conforman el conjunto armónico.

En relación con lo señalado precedentemente cabe hacer presente, que un proyecto acogido a “conjunto armónico” aún cuando se emplace en dos o más predios colindantes, debe ser solicitado y aprobado en un solo permiso que acoge a todo el proyecto a esa condición. (Aplica Dictamen N° 003298 de fecha 22 enero 2007 de la Contraloría General de la República)

Finalmente y en el escenario que parte de las edificaciones que conforman el conjunto armónico, estén emplazadas sobre el deslinde de los predios que lo conforman, en la parte que estén unidas, serán aplicables las disposiciones contenidas en el inciso décimo tercero y décimo cuarto del artículo 2.6.3. de la OGUC, por tanto los propietarios de los lotes, deberán constituir servidumbre de tránsito en el deslinde común adoptando los resguardos estructurales de funcionalidad y de seguridad, incluidas en esta última las condiciones generales de seguridad y condiciones de seguridad contra incendio de conformidad a las disposiciones establecidas en la OGUC.

CIRCULAR ORD. N° 0495 DEL 18 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 43/ 2007

Aplicación del inciso segundo del artículo 2.6.15. y del artículo 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el caso de un “conjunto armónico” emplazado en dos o más predios, y la imposibilidad de modificar los predios.

Sobre la materia, cabe señalar que un proyecto que cumpla con los requisitos para ser catalogado como “conjunto armónico” que se emplaza en dos o más predios, y que se acoge a las disposiciones

establecidas en los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la Ordenanza General, puede ser modificado antes de la recepción final, pero esta modificación no es posible en aquellos casos en que se desee anexar un nuevo predio a dicho conjunto armónico, toda vez que se trataría de un nuevo permiso.

En virtud de lo anterior, cabe concluir que para aprobar un proyecto de conjunto armónico que se emplace en dos o más predios, éste debe ser solicitado y aprobado en un sólo permiso que acoja todo el proyecto a esa condición (Aplica Dictamen N° 003298 de fecha 22 enero 2007 de la Contraloría General de la República).

En virtud de lo anteriormente señalado, en el caso que existiera un permiso en uno de los predios y se requiera acoger todo el conjunto a la normativa de conjunto armónico, esto sería factible en la medida que se solicite un nuevo permiso que acoja el total del proyecto a conjunto armónico y que el referido permiso no cuente con recepción final.

En otro orden de materias, y de acuerdo con lo regulado en el artículo 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a los proyectos acogidos a conjunto armónico que se emplacen en dos o más predios, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto. Lo anterior, sin perjuicio de las servidumbres de tránsito que deban constituirse en las edificaciones que conforman el conjunto armónico, en aquella parte donde estén unidas y cuando éstas se emplacen sobre el deslinde de los predios que son parte del mismo conjunto; esto de conformidad a lo reglamentado en los incisos décimo tercero y décimo cuarto del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General.

CIRCULAR ORD. N° 0535 DEL 05 JULIO 2007; DDU ESPECÍFICA N° 52/ 2007

Complementa Circular Ord. N° 0495 de fecha 18 de junio de 2007; DDU – Específica 43, en relación con la aplicación de la disposición contenida en el artículo 2.6.16. de la Ordenanza General, respecto de la factibilidad de acoger a las disposiciones de “conjunto armónico”, un proyecto emplazado en dos o más predios, en aquellos casos en que en uno de dichos predios cuenta con una edificación existente.

Sobre esta materia, cumpla con señalar que en opinión de esta División sería factible en la medida que exista un proyecto que cumpla con las disposiciones para acogerse a Conjunto Armónico, y que se desarrolle en todos los predios que se acogerán a Conjunto Armónico, siempre que el volumen total del proyecto no supere las capacidades máximas de edificación de los predios individuales, la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9. y que al respectivo permiso concurren los propietarios de los demás predios.

CIRCULAR ORD. N° 0948 DEL 07 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 89/ 2007

Aplicación de los artículos 2.6.4. y 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a las condiciones que deben

cumplir las vías que enfrenten un conjunto armónico, dividido en partes.

En primer término, cabe señalar que el artículo 2.6.4. de la OGUC establece en su inciso primero las condiciones para considerar que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, y en su inciso segundo los requisitos que deben cumplir dichos proyectos, entre las que se encuentran el cumplimiento copulativo de lo señalado en las letras a) y b) referidos a:

- Que el terreno en que se emplazará el conjunto armónico **enfrente en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada** en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 metros con calzada no menor de 14 metros.

En los casos en que la calzada no se encuentre materializada de acuerdo a las características señaladas, ésta debe ser ensanchada por el proyecto, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho.

- Que se ejecute un **proyecto de mejoramiento en el espacio público** que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plano seccional.

Esta exigencia sólo puede requerirse en aquellos casos en que el municipio haya establecido las características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público, mediante planos seccionales.

Por su parte, la disposición contenida en el inciso primero del artículo 2.6.15. de la OGUC, permite dividir en partes un proyecto acogido a Conjunto Armónico, estableciendo dos requisitos para ello, el primero que los predios resultantes de la subdivisión no pueden presentar una superficie inferior a 2.500 m² y, el segundo que cada parte debe cumplir individualmente con las normas contenidas en el Título 4 "De la Arquitectura" de la Ordenanza General.

De las normas analizadas, es posible inferir que la preceptiva contenida en el artículo 2.6.15. de la OGUC, entrega la posibilidad que en un proyecto, ya acogido a Conjunto Armónico, -el que se subentiende en su oportunidad cumplió con la normativa para tener tal carácter- pueda dividirse en partes. En tal caso, los predios resultantes de la subdivisión sólo deben cumplir con las condiciones que en dicho artículo se establecen esto es, que las superficies prediales no sean inferiores a 2.500 m², y que cada parte en que se divide el Conjunto Armónico, cumpla individualmente con las normas del Título 4.

CIRCULAR ORD. N° 002 DEL 04 ENERO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 01/ 2008

Aplicación de los artículos 2.6.4., 2.6.15 y 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. en los casos de proyectos que consultan edificios habitacionales y de otros usos, emplazados en dos o más predios, que se acogen a las disposiciones sobre Conjunto

Armónico, cuando el Plan Regulador haya establecido normas urbanísticas diferenciadas para cada destino.

Sobre esta materia, es preciso señalar que el inciso segundo del artículo 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite la aprobación de un proyecto acogido a Conjunto Armónico, que se emplace en 2 o más predios colindantes, siempre que el total de los predios involucrados cumpla con las disposiciones del artículo 2.6.4. de dicho reglamento y, que se apruebe en un sólo permiso, el que deberá ser suscrito por todos los respectivos propietarios, en los términos establecidos en la citada disposición.

En tal sentido, el artículo 2.6.15. preceptúa en su inciso quinto que para efectos de aplicar las normas urbanísticas en un proyecto acogido a Conjunto Armónico -emplazado en dos o más predios-, éstas se calcularán como si se tratara de un solo predio, y en el caso que los predios queden afectos a dos o más zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, se aplicará lo preceptuado en el artículo 2.1.21. de la Ordenanza General.

En estos casos y para efectos de contar con un control de las normas urbanísticas utilizadas por los proyectos de conjunto armónico emplazados en dos o más predios, la Dirección de Obras Municipales deberá llevar un registro separado de los mismos, de tal forma que las futuras modificaciones de proyecto o nuevos permisos que se aprueben en los terrenos involucrados no excedan las normas urbanísticas definidas en el plan regulador.

Adicionalmente, la disposición contenida en el artículo 2.6.16. de la Ordenanza General señala que a estos proyectos, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios de un mismo Conjunto Armónico, permitiendo redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de los predios individuales y la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9. que permite a estos proyectos exceder la altura máxima establecida en el Plan Regulador.

Lo anterior, sin perjuicio de las facultades que otorga el artículo 2.6.19. al Plan Regulador Comunal, disposición que permite disminuir hasta en un 50 % los incrementos de altura establecidos en el citado artículo 2.6.9., facultad ésta que por el plazo de 2 años a contar del 11.07.07, puede ser ejercida conforme al procedimiento simplificado previsto en el inciso segundo del artículo 2.1.14. de la Ordenanza General.

En virtud de lo anteriormente señalado, cabe concluir que en el caso de un proyecto acogido a Conjunto Armónico, emplazado en 2 o más predios colindantes, cuyas normas urbanísticas sean diferenciadas por destinos o actividades, la capacidad máxima de edificación para cada destino deberá ser calculada como si se tratara de un solo predio, pudiendo, en estos casos, redistribuirse la capacidad de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de edificación de los predios individuales.

CIRCULAR ORD. N° 0686 DEL 26 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2008

Aplicación de los artículos 2.1.36. y 2.4.3., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a un proyecto de “conjunto armónico”, a emplazar en dos predios.

Sobre las disposiciones consultadas, cabe recordar en primer orden que un proyecto que requiere ser acogido a las disposiciones de “conjunto armónico” debe ser aprobado en un sólo permiso de edificación acogiéndose todo el proyecto a la condición que corresponda, según sean las características de éste. (Aplica Dictamen N° 003298 de fecha 22 de Enero de 2007).

En segundo orden y según señala el artículo 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos acogidos a conjunto armónico podrán emplazarse en dos o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de la misma Ordenanza General, y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.

Asimismo, y conforme al inciso quinto del mismo artículo 2.6.15., las normas urbanísticas que deba cumplir un proyecto de esta calidad, así como el resto de las disposiciones de urbanismo y construcciones que correspondan por tanto, se aplicarán como si se tratase de un solo predio, aún cuando dicho proyecto se desarrolle en dos o más predios.

Conforme lo anterior, cabe colegir que cuando se trate de un proyecto que tiene la calidad de “conjunto armónico”, independiente de su desarrollo en dos o más predios, las disposiciones y requisitos en particular establecidos en las normas consultadas, se aplicarán al total del permiso de edificación de dicho proyecto, como si se emplazase en un solo predio, y no a cada predio por separado.



1.4.4.4. Concepto de manzana existente

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 2.6.4.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0260 del 18 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 14/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0260 DEL 18 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 14/ 2007

Aplicación del artículo 2.6.4. letra b) numeral 1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido al concepto de “manzana existente”.

Sobre el particular la Secretaría Metropolitana opinó sobre el tema señalando que en considerando a la definición de “manzana” contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sólo puede entenderse como “manzana existente” aquella que se encuentra rodeada de bienes nacionales de uso público existentes, no siendo aplicable al caso que un proyecto para cumplir con dicha condición, genere una nueva vialidad.

Dicha opinión es compartida por esta División, por cuanto la definición del vocablo “manzana” establece que corresponde a aquel “predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público”, en atención a lo cual cabe concluir que para cumplir la condición de dimensión dispuesta en la letra b) del numeral 1 del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y con ello obtener los beneficios de la norma de excepción de Conjunto Armónico, se debe entender que una “manzana existente” debe estar conformada por un predio o un conjunto de predios que estén rodeados de bienes nacionales de uso público existentes, es decir, aquellos que ya han sido incorporados al dominio nacional de uso público y por lo mismo recepcionados e incorporados al Plan Regulador Comunal respectivo, previo al ingreso de una solicitud que opte a los beneficios de la norma en análisis.

1.4.4.5. Forma de calcular el incremento de altura en proyectos de conjuntos armónicos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 2.1.23.; 2.6.9.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0100 del 28 enero 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 05/ 2008
-

CIRCULAR ORD. N°0100 del 28 ENERO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 05/ 2008

Aplicación del artículo 2.6.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a la forma de calcular el beneficio del incremento de la altura, en proyectos de conjunto armónico.

Dado que la altura máxima de edificación es una norma urbanística, que conforme al artículo 2.1.23. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debe expresarse en metros, sin perjuicio que para algunas zonas la fije además en pisos, en aquellos casos en que el instrumento la haya fijado simultáneamente de ambas formas, se debe dar cumplimiento a ambas disposiciones en forma paralela.

Por consiguiente, el beneficio que otorga el artículo 2.6.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no puede exceder el 25% por sobre la altura en metros, ni superar el 25% por sobre la altura en pisos (más el que resulte de la fracción de piso igual o mayor que 0,5) que ha establecido el plan regulador comunal.

1.4.4.6. **Atribuciones de los asesores urbanistas en materias de conjunto armónico**

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 21; Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Artículos 10; 108; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0199 del 17 abril DEL 2001; DDU 76

CIRCULAR ORD. N° 0199 DEL 17 DE ABRIL DEL 2001; DDU 76

Atribuciones del Asesor Urbanista, respecto de otorgar autorización previa a los “Conjuntos Armónicos” para su aprobación. Dictamen de la Contraloría General de la República.

A continuación se transcribe el Dictamen N° 10347 de 21 Marzo 2001 de la Contraloría General de la República, originado en una consulta formulada por el Alcalde de la Municipalidad de La Reina, que señala textualmente:

“Se ha dirigido a esta Contraloría General el Alcalde de la Municipalidad señalada en el epígrafe, solicitando un pronunciamiento que determine si para la aprobación de los “Conjuntos Armónicos” es necesario, en la actualidad, contar con la autorización previa del Asesor Urbanista, o bien, si ello corresponde a una atribución exclusiva del Director de Obras del Municipio.

Funda su presentación en que, hasta antes de las modificaciones introducidas a la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, mediante la Ley N°19.602, las facultades y

atribuciones del Asesor Urbanista estaban contempladas, fundamentalmente, en el artículo 10º, letra b) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, disponiendo, en lo que interesa, que es función del Asesor Urbanista, revisar todos los planos de subdivisión, loteo y urbanización, cautelando su estricta concordancia con las disposiciones del plan regulador y su ordenanza local y autorizar los “conjuntos armónicos”, otorgándosele otras atribuciones sobre la materia en el artículo 108 del mismo cuerpo legal.

Sin embargo, el actual artículo 21º, inciso 3º de la Ley Nº18.695, modificado por el artículo 1º, Nº9, letra F) de la Ley Nº19.602, dispone que, adscrito a la Secretaría Comunal de Planificación, existirá el Asesor Urbanista, estableciendo los requisitos para ocupar el cargo y señalando sus funciones, entre las cuales no está comprendida la de dar su autorización para que la Dirección de Obras pueda extender los permisos de conjuntos armónicos.

Requerida la opinión del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, éste, mediante oficio Nº3649 de 2000, manifiesta que, a su juicio, a contar de la fecha en que entraron en vigencia las modificaciones a Ley Nº18.695 introducidas mediante Ley Nº19.602, quedaron tácitamente derogados los artículos 9º y 10º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por tanto las facultades del Asesor Urbanista, actualmente, son las descritas en el artículo 21º de la Ley Nº18.695 antes citada.

Lo anterior se fundamenta en que con anterioridad a las modificaciones en análisis, la Ley Orgánica de Municipalidad no incluía en la organización interna de la Municipalidad al Asesor Urbanista, quedando radicadas todas las funciones relativas al urbanismo y a la construcción, en la Dirección de Obras Municipales. Al contemplar el cargo de Asesor Urbanista adscrito a la Secretaría Comunal de Planificación, señalándose taxativamente sus funciones, dentro de las cuales no se contempla la de dar su aprobación a los Conjuntos Armónicos, se debe concluir que esta facultad continúa radicada en la Unidad encargada de Obras Municipales.

Ahora bien, luego de examinar la legislación que regula la materia, esta Contraloría General cumple con manifestar, compartiendo lo expresado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que la modificación a la Ley Nº18.695 en estudio, deja en evidencia el propósito del legislador de separar y diferenciar las labores ejecutivas u operativas de las planificadoras, radicando las primeras en la Dirección de Obras y las segundas, en la Secretaría de Planificación Comunal. (Aplica criterio del dictamen Nº5.357 de 2000).

De esta manera, tanto la reubicación del asesor urbanista desde la Dirección de Obras hacia la Secretaría Comunal de Planificación, como las nuevas funciones a él encomendadas, obedecen a la necesidad que la mencionada Secretaría circunscriba sus funciones al ámbito de planificación y asesoría urbano comunal.

En este orden de ideas, de acuerdo a las aludidas modificaciones introducidas a la Ley Nº18.695, mediante las cuales se han otorgado nuevas funciones y atribuciones al Asesor Urbanista –entre las cuales no se encuentra la de autorizar los conjuntos armónicos- se debe entender que la intención de legislador ha sido que el Asesor Urbanista realice exclusivamente funciones de planificación y asesoría y no ejecutivas, como lo sería el otorgar la autorización antes referida.

A mayor abundamiento, cabe reiterar que las funciones del Asesor Urbanista se encuentran taxativamente señaladas en el referido artículo 21º de la Ley Nº18.695 y si la intención del legislador hubiese sido que, además, conservara las que le encomendaba el artículo 10º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debería haber señalado que las funciones otorgadas son sin perjuicio de “las demás que le encomiende la ley”, lo cual no acontece en la especie.

En consecuencia, cabe concluir que la norma contemplada en el artículo 10º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentra tácitamente derogada, por lo que, en la actualidad, los conjuntos armónicos deben ser sometidos, únicamente, a la autorización de la respectiva Dirección de Obras Municipales para obtener permiso de construcción.”.

Tema 4 De los tipos de autorizaciones y permisos

Subtema 5

Construcciones en el área rural

1.4.5.1. Urbanización mínima para conjuntos de viviendas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 55 Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 3.2.5.; 3.2.9.; 6.3.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 090 del 6 abril 2004; DDU 133

CIRCULAR ORD. N° 090 DEL 6 ABRIL 2004; DDU 133

Aplicación del artículo 6.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las condiciones mínimas de urbanización que deben cumplir los conjuntos de viviendas emplazados en el área rural.

El citado artículo 6.3.3. en su texto reemplazado por D.S. N°143 (V. y U.), de 2003, publicado en el Diario Oficial del 27 de Septiembre de 2003, establece en su numeral 4. que los conjuntos de viviendas emplazados en el área rural deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 3.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Al respecto, cabe hacer presente que tanto el artículo 3.2.5. como el artículo 3.2.9. están insertos en el Capítulo 2 del Título 3 de la Ordenanza General, precepto este último que faculta a los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU) para establecer en forma fundamentada, exigencias distintas a las indicadas en el Capítulo 2, cuando así lo autorice en cada caso la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, atendiendo a las características propias de la región, centro poblado o barrio en que debe desarrollarse el proyecto de pavimentación correspondiente.

Por otra parte, mediante D.S. N° 259 (V. y U.), de 2003, publicado en el Diario Oficial del 16 de Marzo de 2004, se incorporó un nuevo párrafo al numeral 2. del citado artículo 6.3.3. en el que se faculta a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para autorizar sistemas de alcantarillado de redes colectivas conectadas a baterías de fosa séptica y drenes, como asimismo, autorizar sistemas de alcantarillado domiciliario unitario en predios de una superficie mínima de 1000 m², la que se

podrá disminuir hasta 300 m² si se cuenta con un suministro de agua potable a través de redes públicas.

Todos los proyectos o soluciones de urbanización deberán ser aprobados por los organismos técnicos correspondientes.

Es importante precisar que las disposiciones mencionadas en los numerales 3 y 4, si bien permiten establecer condiciones mínimas de urbanización para los conjuntos de viviendas emplazados en el área rural, constituyen normas de excepción, y por lo tanto, deberán ser aplicadas de acuerdo a los criterios fijados por las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en función de las características propias de cada región y de las características de los proyectos presentados.



1.4.5.2. Normativa aplicable a subdivisiones y construcciones

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 55; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 2.1.19.; 2.2.2.; 2.2.4.; 2.2.10.; 6.2.8.; 6.3.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0182 del 21 marzo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 02/2007

CIRCULAR ORD. N° 0182 DEL 21 MARZO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 02/2007

Procedencia de ejecutar y cancelar el valor de obras de urbanización en vías que se emplazan fuera del predio, como condición para aprobar una subdivisión o un permiso de edificación en el área rural.

En primer término, podemos señalar que el concepto “urbanización suficiente” se vincula con la definición de “Subdivisión de terrenos”, del artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica que es: “el proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes”, quedando establecidas las condiciones para su aplicación en el artículo 2.2.2 de la misma Ordenanza, donde se precisa que “urbanización suficiente”, es aquella en que el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, disposiciones aplicables para el área urbana.

En tal sentido, cabe hacer presente que los casos en que el propietario se encuentra obligado a ejecutar obras de urbanización se encuentran señalados en el artículo 2.2.4. de la Ordenanza General.

Por otra parte, cabe señalar, que las subdivisiones y construcciones en terrenos rústicos que se acogen a lo establecido en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde que se apliquen los procedimientos previstos en el artículo 2.1.19. de su Ordenanza.

En este orden de materias, a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo respectivas, les corresponderá cautelar que el proyecto presentado no origine un núcleo urbano al margen de la planificación urbana regional, determinando en su informe favorable, el grado mínimo de urbanización que deberá tener la división predial, conforme a lo que establece la Ordenanza General en sus artículos 2.2.10., 6.2.8. y 6.3.3., según proceda.



1.4.5.3. Construcciones en concesiones mineras

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 3° Código de Minería
- Artículo 8° Ley 18.097 Orgánica Constitucional sobre Concesiones Mineras
- Artículos 55; 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 5.1.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0263 del 23 abril 2007; DDU-ESPECÍFICA N° 16/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0263 DEL 23 ABRIL 2007; DDU- ESPECÍFICA N° 16/ 2007

Pertinencia de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los casos de terrenos en que se emplazarán las instalaciones destinadas al campamento del personal de una compañía minera y de sus contratistas, en una concesión minera.

En primer término debe precisarse, que según el artículo 3° del Código de Minería, se reputan inmuebles accesorios de la concesión las construcciones, instalaciones y demás objetos destinados permanentemente por su dueño a la investigación, arranque y extracción de sustancias minerales, concepto que por lo tanto puede no cubrir todas las edificaciones que se erigen sobre el predio superficial que corresponde a los límites de la concesión.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley N° 18.097, Orgánica Constitucional sobre concesiones mineras, los titulares de concesiones mineras tienen derecho a que se constituyan las servidumbres convenientes a la exploración y explotación mineras. Respecto de esas concesiones, los predios superficiales están sujetos al gravamen de ser ocupados en toda extensión necesaria para trabajos mineros, por canchas y depósito de minerales, desmontes, relaves y escorias; por plantas de extracción y de beneficio de minerales; por subestaciones y líneas eléctricas y de comunicación, canales, tranques, cañerías, habitaciones, construcciones y obras complementarias.

Por su parte el D.F.L. 458/75, Ley General de Urbanismo y Construcciones, prescribe en su artículo 116, inciso primero, que la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios y obras de urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señale la Ordenanza General. Agrega en su inciso tercero que no requerirán permiso las obras de infraestructura que ejecute el Estado, ni las obras de carácter ligero o provisorio, en la forma que determine la Ordenanza General, lo que se encuentra reglamentado en el artículo 5.1.2. del precitado cuerpo reglamentario.

Concordante con lo anterior, el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone que "construcción" son las obras de edificación o de urbanización, y "edificio" es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.

Al tenor de lo señalado, a juicio de esta División, las construcciones que se levantan sobre la superficie del predio que corresponde a la concesión minera, aún cuando las actividades se desarrollen en instalaciones del tipo container, sistema recurrente en las faenas mineras, requieren de permiso de edificación salvo que se encuentren en alguna de las excepciones que la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza contemplan. Sin perjuicio de ello tales construcciones deberán cumplir con las exigencias que la legislación minera establece ya sea por razones de seguridad u otras. (Aplica dictamen N° 029101 del 21 junio 2006, de la Contraloría General de la República)

En mérito de lo anterior es dable concluir que en el caso expuesto no se cumple con ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 55, como sostiene el recurrente y el Director de Obras Municipales, por cuanto el predio no tiene explotación agrícola ni se efectuarán subdivisiones o construcciones en acuerdo con lo regulado en su preceptiva, no obstante y conforme a lo indicado en los puntos precedentes toda construcción que se realice en terrenos con concesiones mineras, deberán requerir el respectivo permiso municipal conforme al artículo 116 de la Ley General.

Tema 4 De los tipos de autorizaciones y permisos

Subtema 6

Cambio de destino de una vivienda



1.4.6.1. Normativa aplicable a los cambios de destino

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- DFL Nº 2, de 1959
- Artículos 69; 116; 145; 162; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.26.; 2.1.35.; 2.1.36.; 2.2.9.; 4.2.2.; 5.1.4. Nº3; 6.2.4.; 6.2.9.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones .

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. Nº 0924 del 24 octubre 2007; DDU – ESPECÍFICA Nº 84/ 2007
- Circular Ord. Nº 0258 del 15 abril 2009; DDU 217

CIRCULAR ORD. Nº 0924 DEL 24 OCTUBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA Nº 84/ 2007

Aplicación del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a los cambios de destino de viviendas.

En primer término cabe indicar, que el inciso segundo del artículo 145, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece, “Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice al cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.”.

Agregando en su inciso tercero que, “no se considerará alteración del destino de un inmueble la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional.”.

Por su parte, el artículo 5.1.4. numeral 3. de la OGUC, reglamenta el procedimiento a seguir para solicitar el cambio de destino de una vivienda, y en vinculación con lo anterior, el artículo 4.2.2. del citado cuerpo reglamentario, se refiere a la pertinencia de adjuntar un informe suscrito por un

profesional competente que acredite el cumplimiento de las condiciones generales de seguridad aplicables al nuevo destino, cuando éste tenga una carga de ocupación de sobre 30 personas.

Aclarada la normativa que regula los cambios de destino, se estima conveniente transcribir las consultas formuladas en la presentación, a fin de precisar las normas aplicables a cada caso.

Consulta 1. *En viviendas DFL N°2 que cambien de destino ¿se debe exigir el cumplimiento de los tamaños prediales mínimos establecidos para el tipo de uso de suelo de equipamiento por el Plan Regulador Comunal?*

Sobre esta materia parece oportuno precisar, en primer término, que la norma sobre **superficie predial mínima** establecida en el plan regulador, corresponde a disposiciones aplicables para las autorizaciones o permisos de urbanizaciones, entre las que se encuentran las subdivisiones o loteos, no así para cuando se requieren permisos de edificación o cambio de destino.

Distinto es el caso, en que el instrumento de planificación territorial, haya establecido normas urbanísticas sobre usos de suelo, condicionadas al cumplimiento de una superficie predial determinada, encontrándose en este caso, restringido el emplazamiento de la nueva actividad al cumplimiento de la condición establecida.

En relación con lo anterior, cabe indicar que conforme a lo reglado en el artículo 69 de la LGUC, reglamentado en el artículo 2.2.9. de la OGUC, todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador Comunal (PRC) al momento de cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización.

En tal sentido, y aún cuando el predio en que se emplaza la vivienda que cambia de destino, provenga de un loteo DFL N°2, aprobado al amparo del reglamento especial de vivienda económicas, una vez recibido el conjunto, para efecto de las ampliaciones o nuevos permisos, a cada uno de los lotes les serán aplicables las normas urbanísticas derivadas del PRC. Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones contempladas para las viviendas sociales en los artículos 6.2.4. y 6.2.9. de la OGUC.

Consulta 2. *Si para el cambio de destino de la vivienda, se requieren solicitar permisos de alteración o ampliación de la edificación existente, ¿se puede aprobar las obras y no autorizar el cambio de destino?*

La solicitud de cambio de destino de la vivienda a otro uso de suelo, puede conllevar o no, una solicitud de permiso de edificación asociado a dicho acto administrativo. Por lo anterior, si las normas urbanísticas derivadas del PRC no viabilizan el cambio de destino para el nuevo uso de suelo que se pretende, los permisos sólo pueden otorgarse en relación al destino habitacional.

Consulta 3. *¿Debe darse cumplimiento a las exigencias de anchos de vías que establece el artículo 2.1.36. de la OGUC, para los cambios de destino de viviendas a equipamiento, estén o no acogidas al DFL N° 2?*

Conforme al artículo 2.1.35. de la OGUC, el emplazamiento del tipo de uso de suelo de equipamiento, estará condicionado, al número de personas contemplado por el proyecto según carga de ocupación y a la cantidad de estacionamientos del proyecto, lo anterior determinará la escala o nivel del

equipamiento, - mayor, mediano, menor o básico - según lo regulado en el artículo 2.1.36. del citado cuerpo reglamentario. A este respecto cabe puntualizar que es el “equipamiento” el que debe cumplir con la normativa aplicable, independiente si proviene de un cambio de destino de una vivienda, acogida o no al DFL N°2.

Consulta 4 *¿Puede autorizarse el cambio de destino de una vivienda para equipamiento, en aquellas viviendas que acceden por un pasaje de loteos o condominios DFL N°2?*

Conforme a lo previsto en el artículo 2.1.36. de la OGUC, que determina la escala de los equipamientos, éstos no pueden localizarse en predios que enfrenten vías con tránsito eventual de vehículos, como lo constituyen los pasajes, independiente que provengan de loteos o conjuntos habitacionales aprobados al amparo del DFL N°2.

Consulta 5 *¿En los casos que el equipamiento no supere el 50 % de la superficie de la vivienda y en los casos en que éste supere dicho porcentaje producto de la ampliación, pueden acceder por un pasaje?*

Conforme con lo establecido en el artículo 2.1.26. de la OGUC, las viviendas podrán consultar el funcionamiento de **pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional**, en tanto su principal destino subsista como habitacional y estas actividades no sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, o el porcentaje que determine el PRC respectivo. En ambos casos, si la destinación habitacional no corresponde a la actividad principal que se desarrolla en el inmueble, se deberá cumplir con los usos de suelo establecidos en el instrumento de planificación territorial.

Por otra parte cabe señalar, que el artículo 162 de la LGUC, señala que en las **viviendas económicas** podrá instalarse un pequeño comercio, siempre que no tenga por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos, permitiéndose además la instalación de pequeños talleres artesanales o el desarrollo de una actividad profesional, siempre que subsista el principal destino de habitacional, y sin que las viviendas pierdan las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de Ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda.

Además, en las viviendas acogidas al DFL N° 2, podrá también instalarse un jardín infantil, sin necesidad de solicitar el cambio de destino; en estos casos la totalidad de la vivienda se destinará a jardín infantil, siendo incompatible se complemente con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o taller, lo anterior, conforme lo dispone el inciso final del artículo 162 precitado. Al respecto cabe indicar que esta materia fue analizada en detalle, en la Circular Ord. N° 0212 de fecha 27 abril 2006, **DDU 170**.

De cumplirse con los supuestos enunciados, la vivienda mantiene su destino y por tanto no son aplicables las disposiciones contempladas por el artículo 2.1.36. antes citado, pudiendo acceder a través de un pasaje.

Sin perjuicio de lo anterior, en la circunstancia que la actividad complementaria a la vivienda sobrepase el 50 % de la superficie edificada, corresponderá efectuar el **cambio de destino** de la

vivienda, debiendo cumplirse con las normas urbanísticas que establezca el PRC para la nueva actividad y no podrá accederse a través de un pasaje.

CIRCULAR ORD. N° 0258 DEL 15 ABRIL 2009; DDU 217

Aplicación del artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido al otorgamiento de patente municipal para pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional.

En atención a lo determinado por la Contraloría General de la República en el Dictamen N° 014976 de fecha 23.03.09, la que se pronunció respecto de si en la situación prevista en el inciso tercero del artículo 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones -para el caso del ejercicio de una actividad profesional al interior de una vivienda si su principal destinación subsiste como habitacional -, resulta exigible lo preceptuado en el artículo 58° del mismo cuerpo legal, que dispone que el otorgamiento de patentes municipales será concordante con el uso de suelo urbano, requiriéndose, para dicho efecto, como regla general, el informe previo favorable de la Dirección de Obras Municipales.

Al respecto, el citado artículo 145° señala, en su inciso segundo, que los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas, no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.

Seguidamente la referida disposición establece en su inciso tercero que “No se considerará alteración del destino del inmueble, la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional”.

Esta disposición es reglamentada a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la que en su artículo 2.1.26. establece que, cuando las actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, éstas deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el respectivo instrumento de planificación, señalando además que el Plan Regulador Comunal podrá establecer porcentajes distintos para tales actividades, según las características de cada zona.

Por otra parte, la misma Ley General, en su artículo 58° establece que el otorgamiento de patentes municipales debe ser concordante con el uso de suelo establecido por el Plan Regulador respectivo, correspondiendo a las Direcciones de Obras Municipales otorgar el informe previo favorable que así lo acredite. Agrega el mismo artículo que el otorgamiento de patentes que vulnere el uso de suelo establecido en la planificación urbana, acarreará la caducidad automática de éstas.

De lo anteriormente expuesto, es dable concluir que:

- Es posible desarrollar una actividad profesional al interior de una vivienda, en tanto el ejercicio de esa actividad profesional no importe una superficie mayor a la superficie con destino habitacional.
 - Si el desarrollo de la actividad profesional al interior de la vivienda importa una superficie superior a la habitacional, será preciso que el uso de suelo correspondiente a la actividad que se pretende desarrollar sea concordante con el respectivo plan regulador. Siendo ello así, se deberá solicitar el cambio de destino de la propiedad y la respectiva patente municipal. Naturalmente, si el destino demandado no es concordante con el plan regulador respectivo, no será posible desarrollar tal actividad.
 - El artículo 145° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no considera alteración del destino de un inmueble, la instalación en él de pequeños comercios o industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destinación subsiste como habitacional, por tanto no resulta procedente –en estos casos- supeditar el otorgamiento de las patentes municipales de estas actividades complementarias a la vivienda, a la circunstancia de ajustarse al correspondiente uso de suelo.
 - El artículo 58° de la misma ley, sólo resulta aplicable cuando la superficie destinada a la actividad “no habitacional” excede la destinada a ésta; y en esa situación, se debe recurrir al cambio de destino.
-

1.4.7.1. Regularización de edificaciones construidas con posterioridad al 14 febrero del año 1929

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 65 D.L. N° 3063 sobre Rentas Municipales
- Artículos 20; 116; 133; 144; 146; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.17.; 5.1.2.; 5.1.17.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 386 del 30 abril 2007; DDU 182
- Circular Ord. N° 391 del 03 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 23 /2007
- Circular Ord. N° 0477 del 12 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 38 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 386 del 30 ABRIL 2007; DDU 182

Vigencia de la disposición contenida en el artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que regula las multas y procedimientos de cobro, en los casos de construcciones que se ejecutaren sin el previo permiso de construcción.

En primer término se hace necesario precisar que la disposición contenida en el artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula los siguientes aspectos:

- En el inciso primero, el recargo de un 50% del derecho municipal aplicable a las construcciones que se ejecuten sin el previo permiso de construcción.
- En el inciso segundo, la obligación de formular por parte del Director de Obras Municipales, la denuncia ante el Juez de Policía Local el que además de la multa por la infracción, recargará en un 100% el derecho municipal aplicable a la construcción.

- En el inciso tercero, la manera en que el Juez aplicará la sanción a que se refiere el inciso segundo y,
- El inciso final, el procedimiento para emitir la recepción en que se tramitó conforme a los incisos anteriores.

Teniendo presente lo anterior, y considerando por una parte que, los recargos a beneficio municipal contemplados en el artículo en análisis se encuentran tácitamente derogados, a contar del 1° de enero 1980, de conformidad con el artículo 65 del Decreto Ley N° 3.063 de 1979, sobre rentas municipales y por otra, que las materias tratadas en la referida disposición, regulan precisamente los recargos en el pago de los derechos municipales que corresponden a las construcciones que se ejecutan sin permiso, es posible colegir, que las disposiciones relativas a estas materias contenidas en citado artículo 133, se encuentran tácitamente derogadas. (Aplica dictamen de la Contraloría General de la República N° 35848/81).

En atención a lo anterior, se precisa en los párrafos siguientes qué disposiciones son aplicables a aquellas edificaciones que se ejecutaren sin el respectivo permiso municipal.

Sobre esta materia, la normativa de urbanismo y construcciones vigente, establece la obligación de que todas las obras de edificación y urbanización de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requieren del respectivo permiso de la Dirección de Obras Municipales, con las excepciones contenidas en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 5.1.2. de su Ordenanza General.

En tal sentido, cabe hacer presente que en los casos de obras ejecutadas sin el respectivo permiso, corresponde que el Director de Obras Municipales dé aplicación a las disposiciones contenidas en el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 146 del referido cuerpo legal, aplicable a aquellos casos en que una obra estuviere en ejecución sin el permiso correspondiente.

Las disposiciones que corresponden aplicar al permiso que se solicite para regularizar esta situación, son las contenidas en normativa vigente a la fecha de la respectiva solicitud, tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y en el instrumento de planificación territorial, así como aquella emanada de los organismos competentes, correspondiendo proceder en estos casos, de la misma forma y con todos los requisitos que requiere el otorgamiento de un permiso de edificación solicitado en forma oportuna, es decir, como si se tratase de una obra nueva, debiendo determinarse el valor de los derechos municipales correspondientes, según la normativa vigente al tiempo de pedirse el respectivo permiso. Esto, con excepción de aquellos asociados con la construcción de la obra, tales como libro de obra y medidas de gestión y control de calidad adoptadas durante la obra, antecedentes que por las circunstancias, son impracticables de acompañar.

En relación con lo anterior, cabe indicar que lo señalado en el punto anterior, sólo resulta aplicable a las edificaciones ejecutadas a contar del 14 de febrero del año 1929, y por consiguiente la Dirección de Obras Municipales, no está facultada para imponer apremios en el sentido de exigir su regularización a

este tipo de edificaciones, aspectos en los que no se profundizará toda vez que se encuentran tratados en la Circular Ord. N° 0134 de fecha 15 abril 2005, DDU 142.

En consecuencia, de conformidad a lo establecido en la legislación de urbanismo y construcciones vigente, es posible concluir que no resulta procedente que el profesional competente que participa en una regularización omita los documentos o certificaciones establecidos para cada actuación bajo el pretexto que se trata de una regularización, con excepción de aquellos señalados en el punto 4 anterior.

CIRCULAR ORD. N° 391 DEL 03 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 23 /2007

Factibilidad de aplicar el artículo 133° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a un permiso de edificación que caducó de conformidad al artículo 1.4.17. de la Ordenanza General y a las ampliaciones que se hubieren ejecutado sin el respectivo permiso durante la ejecución de un proyecto que sí cuenta con el respectivo permiso.

Sobre el particular, respecto de las ampliaciones que se hubieren ejecutado sin el permiso de la Dirección de Obras Municipales, deberá estarse a lo señalado en la Circular Ord. N° 0386 de fecha 30.04.07, DDU 182, que instruye respecto de la aplicación y vigencia de la disposición contenida en el artículo 133° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Lo anterior, también es aplicable a aquellos casos en que el permiso de edificación hubiere caducado de acuerdo a la aplicación del artículo 1.4.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y que igualmente se hubieren ejecutado las construcciones correspondientes a dicho permiso.

En cuanto al caso de ampliaciones realizadas sin permiso municipal en un terreno donde se ejecuta una construcción que sí cuenta con el correspondiente permiso de edificación, las primeras deberán ser regularizadas por el propietario mediante su incorporación como modificación de proyecto, de acuerdo a lo indicado en los artículo 5.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por enmarcarse estos casos como variantes, alteraciones o cambios que se requieren introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y su recepción definitiva.

CIRCULAR ORD. N° 0477 DEL 12 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 38 / 2007

Complementa la Circular Ord. N° 0386 de fecha 30.04.07, DDU 182 y la Circular DDU- Específica N° 23 de fecha 03.05.2007, referidas a la vigencia del artículo 133° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que regulaba los procedimientos en caso de construcciones sin permiso previo, y aclara concepto de regularización forzada, al que se hace referencia en algunos dictámenes de la Contraloría General de la República.

En primer término, es preciso señalar que conforme a lo indicado en las circulares citadas, lo establecido en el artículo 133º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se encuentra tácitamente derogado, a partir del 1 de enero de 1980, por cuanto el artículo 65 del Decreto Ley Nº 3.063 de 1979, sobre rentas municipales, hace inaplicable lo reglado en el artículo señalado.

Por otra parte, es necesario hacer presente que las responsabilidades del Director de Obras, para los efectos del otorgamiento del permiso y la recepción definitiva de sus obras, se encuentran establecidas en el inciso quinto del artículo 116º e inciso tercero del artículo 144º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificados por la Ley 20.016 (D.O. 27 mayo 2005).

De este modo, el Director de Obras sólo tiene competencia, en lo relacionado con esta materia, para evaluar normas urbanísticas, siendo obligación del arquitecto proyectista que el proyecto que presente para la regularización cumpla con todos los requerimientos de la normativa vigente como si se tratara de una obra nueva.

Esto sin perjuicio de la responsabilidad que le asiste al revisor independiente en los casos que concurre en un permiso de edificación y en su recepción.

En mérito de lo anterior, el concepto de regularización forzada, vinculado con el inciso final del artículo 133º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no es aplicable por las razones expuestas en las circulares citadas y en el punto 2 de la presente, toda vez que en concordancia con lo antes señalado, el Director de Obras concederá el permiso requerido, si de acuerdo con los antecedentes acompañados, el proyecto cumple con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que correspondan y procederá a efectuar la recepción final sólo si se ha dado cumplimiento a dichas normas.



1.4.8.1. Analiza normativa aplicable a modificaciones de proyectos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 5.1.14.; 5.1.17.; 5.1.18.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N°378 del 27 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 21/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0378 DEL 27 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 21/ 2007

Aplicación de los artículos 5.1.17. y 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativos a la modificación de proyectos, en especial sobre el porcentaje máximo de superficie edificada.

Al respecto, se debe tener en cuenta en primer lugar la definición de “modificación de proyecto” contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General, que corresponde a “variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones”, concepto que, en lo que respecta a las edificaciones, está reglamentado en los artículos 5.1.14 N° 5; 5.1.17. y 5.1.18, del precitado cuerpo reglamentario, que regulan respectivamente: los procedimientos vinculados con el cobro de derechos municipales, las modificaciones de proyecto en general, y en particular cuando se han introducido modificaciones a la Ordenanza General o a los instrumentos de planificación territorial.

Según lo anterior, lo establecido en el artículo 5.1.17. corresponde a una disposición de orden general que es aplicable, por una parte, a las modificaciones de proyecto -entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras- que se modifican en base a las mismas normas con que éstos hubieren sido aprobados y, por otra, establece el listado de antecedentes que debe presentar cualquier solicitud de modificación de proyecto.

Por su parte, el artículo 5.1.18., corresponde a una disposición especial, que establece en su inciso primero, la posibilidad de modificar un proyecto, en aquellos casos que se modificaron las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o de los instrumentos de

planificación. En estos casos, la disposición en análisis, permite que el propietario que solicite modificar el respectivo proyecto, se acoja a las nuevas disposiciones, debiendo aplicarse a la totalidad del proyecto o a la parte de éste que se modifica, la nueva normativa y los demás aspectos de ésta que digan relación directa con las modificaciones.

Por otra parte, el inciso segundo de la citada disposición, permite que el propietario pueda modificar un proyecto en construcción -en aquellos casos en que se modificaron las normas- en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, imponiéndose dos condiciones para ello, la primera: que no se incremente la superficie edificada en más de un 5% y la segunda, que no se contemplen en la modificación nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.

De lo anterior, es posible colegir que el inciso segundo del artículo 5.1.18., se refiere a un determinado porcentaje de incremento de la superficie edificada, incluyéndose en ella la totalidad de la superficie de la construcción, sin incluir vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, siempre que con dicho incremento no se sobrepase la normativa vigente del instrumento de planificación territorial con que se otorgó el respectivo permiso.

Por otra parte, dicha disposición sólo establece dos condiciones para que un proyecto se modifique en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, en atención a lo cual cabe concluir que, un proyecto se puede modificar sobre la base de las normas contenidas en la normativa vigente con la que se aprobó el permiso, entre ellas altura o densidad, siempre que se dé estricto cumplimiento a lo señalado en el párrafo segundo del punto 4 de la presente.

1.4.8.2. **Modificación de proyecto a permiso otorgado hace más de una década**

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.3.; 5.1.18.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0270 del 24 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 17 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0270 DEL 24 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 17 / 2007

Aplicación del artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a un proyecto amparado por un Permiso de Edificación aprobado el año 1998 cuya obra no se habría paralizado.

.Al respecto conviene señalar que en virtud de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 1.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las normas aplicables a un proyecto presentado a la consideración y aprobación de la Dirección de Obras Municipales son aquellas vigentes al momento del ingreso del expediente completo para su revisión, otorgándose por dicha gestión el correspondiente comprobante municipal timbrado y fechado, no pudiendo el proyecto desde ese momento, verse afectado por modificaciones introducidas en la Ordenanza General, o a través de algún instrumento de planificación territorial

Sin embargo, el inciso primero del artículo 5.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, faculta al propietario del proyecto, durante el período comprendido entre el otorgamiento del permiso y la recepción de la obra, para acogerse a las normas que hayan sido modificadas, ya sea de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o de los instrumentos de planificación territorial, las que se aplicarán al proyecto, o parte de éste que se modifica, junto a los demás aspectos de dicha normativa que digan relación directa con las modificaciones.

De lo anterior, se desprende que si un proyecto se acoge a las disposiciones de la Ordenanza General modificada, no estará obligado por ese sólo hecho a acogerse a las nuevas disposiciones de los instrumentos de planificación si se hubieren modificado, o viceversa, salvo que expresamente solicite acogerse a ambas.

Con todo, en cualquiera de los casos mencionados, le serán aplicables todas las disposiciones introducidas o modificadas a las que se acoge, que tengan directa relación con las modificaciones del proyecto.

1.4.8.3. Modificación de proyecto de obras menores

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 5.1.4.; 5.1.17.; 5.1.20.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N°0973 del 14 noviembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 91/ 2007

CIRCULAR ORD. N°0973 DEL 14 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 91/ 2007

Aplicación artículos 5.1.17. y 5.1.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a modificaciones de proyecto aprobado y cambio de profesional responsable, para Obras Menores.

Sobre el particular, cabe indicar que, respecto del procedimiento para modificaciones de proyectos aprobados mediante el otorgamiento de un "Permiso de Obra Menor", en virtud de lo normado por el artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se deberá estar a lo reglamentado en el artículo 5.1.17. de dicha Ordenanza, que está referido genéricamente a los permisos que trata el Capítulo 1 del Título 5, de este mismo cuerpo reglamentario. A su turno, la Circular Ord. N° 0134, de 24.03.06, DDU 165, precisa en su numeral N° 3, los formularios que se deberán utilizar para las modificaciones de proyectos con permiso de Obra Menor, señalando que corresponden a los números 2.5 y 2.6 del Grupo 2, para modificación de proyecto de edificación.

Por otra parte, cuando fuere necesario, durante el curso de la ejecución de una obra, proceder al cambio de profesional competente que haya suscrito el legajo de antecedentes para un permiso de Obra Menor, a que se refiere el artículo 5.1.4. de la OGUC, corresponderá atenerse al procedimiento reglamentado por el artículo 5.1.20. de este mismo cuerpo reglamentario, cuya aplicación de carácter general abarca a todos los casos de obras que requieren permiso, según lo prescrito en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglamentado en la OGUC.



1.4.8.4. Modificación de proyecto de conjunto armónico

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 2.6.15.; 2.6.16.; 5.1.14.; 5.1.17.; 5.1.18.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 1022 del 3 diciembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 95/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 1022 DEL 03 DICIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 95/ 2007

Condiciones a cumplir para modificar los predios en que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico, aprobado conforme a las disposiciones de los artículos 2.6.15. y 2.6.16, de la OGUC.

Sobre la materia cabe tener en consideración en primer término, la definición del vocablo "modificación de proyecto" que entrega el artículo 1.1.2. de la OGUC, que señala, constituyen "variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir **a un proyecto o a una obra de construcción** entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones". Concepto reglamentado en los artículos 5.1.14 N° 5; 5.1.17. y 5.1.18, del precitado cuerpo reglamentario, que regulan los procedimientos vinculados con el cobro de derechos municipales, las modificaciones de

proyecto en general y en particular, cuando se han introducido modificaciones a la OGUC o de los instrumentos de planificación territorial (IPT).

De la definición y normas aplicables señaladas en el punto precedente, se advierte que la preceptiva en análisis se aplica a un “proyecto”, entendiéndose por tal, al conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

Por su parte cabe tener presente, que los proyectos -sean de urbanización o de edificación-, se ejecutan en un **predio**, con excepción de los Conjuntos Armónicos que pueden aprobarse en dos o más predios, respecto del cual el **propietario** declara en la respectiva solicitud de permiso, ser titular de su dominio. En efecto, el predio se encuentra singularizado, tanto en la Escritura de Compraventa, como en la Inscripción del Conservador de Bienes Raíces, así como en el Servicio de Impuesto Internos, repartición que le asigna un rol de avalúos.

A la luz de lo expuesto, la normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes, en tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio. Circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios.

Referente a la otra alternativa planteada esto es, de **rectificar los deslindes interiores de los predios**, cabe indicar que dicho procedimiento no está contemplado en la legislación de urbanismo y construcciones. Por lo anterior, si existiere discrepancia entre la situación real del predio y los datos consignados en el título de dominio vigente de las propiedades, el trámite para regularizar la situación, debe efectuarse ante la justicia ordinaria, estimándose que en este caso, podría proceder una modificación de proyecto en los términos previstos por la normativa vigente, siempre que no se genere un nuevo predio.

Tema 5
De las actuaciones vinculadas con los predios

Subtema 1

Fusión de terrenos

 **1.5.1.1. Dominio de predios fusionados**

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 63; 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 3.1.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 072 del 08 abril 2003; DDU 124

CIRCULAR ORD. N° 072 DEL 08 ABRIL 2003; DDU 124

Factibilidad de autorizar por parte de las Direcciones de Obras Municipales, la fusión de dos o más terrenos actuando - cada propietario de los predios a fusionar - como entes independientes, esto es, manteniendo permanentemente el dominio personal sobre cada lote individual.

El vocablo "propietario" al que alude el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que reglamenta el artículo 63 de la ley principal se encuentra definido con exactitud en el artículo 1.1.2. de citada ordenanza, debe ser entendido de un modo genérico, lo que no es óbice para que, dentro del citado término conceptual, existan diferentes figuras legales especiales o variantes del mismo.

En este sentido y como alternativas reales se puede señalar por ejemplo, el caso de un " propietario " constituido por una sola persona natural o , el caso de un "propietario" conformado por varias personas naturales y/o jurídicas actuando bajo una sola razón social. Pese a las variantes indicadas, el " propietario " es uno sólo, pudiéndose actuar válidamente bajo la formalidad legal del Mandato contemplado en el Título XXIX del Libro Tercero del Código Civil.

La fusión de varios terrenos en uno solo, en opinión de esta División, también debe ser comprensiva obligatoriamente de una fusión de los dominios que jurídicamente se detentan sobre ellos, es decir, todos los terrenos fusionados deben quedar bajo "un solo dominio " ejercido por "un solo propietario" , actuando éste, para el caso consultado, según la segunda variante indicada en el punto anterior, lo cual es

coincidente con lo que se señala explícitamente en el inciso primero del artículo 3.1.3. de la Ordenanza, situación que debe quedar resuelta legalmente antes de solicitarse cualquier permiso municipal a los que se refieren los artículos 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, 3.1.1. y 5.1.1, estos últimos de la Ordenanza General.



1.5.1.2. Anteproyecto en predio a fusionar y subdividir

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.2.2.; 3.1.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0227 del 04 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 08/2007

CIRCULAR ORD. N° 0227 DEL 04 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 08/2007

Aplicación artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a la factibilidad de aprobar un anteproyecto, que se desarrollaría en un terreno que requiere previamente ser fusionado y posteriormente subdividido.

En primer término se debe señalar que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza no contemplan la aprobación de un anteproyecto en una porción de terreno en el cual no se haya perfeccionado - previamente- la subdivisión correspondiente.

Sobre esta materia, existe una disposición de excepción, contenida en el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que prevé la posibilidad de aprobar un anteproyecto que involucre dos o más predios, sin que se requiera, previamente efectuar las fusiones o modificaciones de deslindes que se contemple. Debiendo en estos casos, consignarse en la resolución aprobatoria del respectivo anteproyecto la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso.

En tal sentido, el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General, establece los antecedentes necesarios para acreditar la calidad de propietario para presentar anteproyectos y proyectos ante la Dirección de Obras Municipales, estableciéndose en el inciso tercero de la citada disposición, sólo una excepción aplicable al caso de anteproyectos, esto es que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada podrá ser suscrita por el promitente comprador. En estos casos, antes de autorizar el permiso respectivo, debe perfeccionarse la fusión respectiva.

Lo anterior no resulta aplicable para el caso consultado, toda vez que en éste no sólo se solicitaría la fusión de roles sino que, además, en forma posterior a la fusión se realizaría una nueva actuación que sería la subdivisión del futuro lote fusionado y en uno de los lotes resultantes se ubicaría el anteproyecto, toda vez que el alcance de la norma de excepción es sólo aplicable al procedimiento de perfeccionamiento de la fusión de terrenos.

1.5.1.3. Beneficio por fusión de terrenos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 63; 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 2.1.11.; 2.1.13.; 6.1.8.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0085 del 21 enero 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 03/2008)

CIRCULAR ORD. N° 0085 DEL 21 ENERO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 03/2008

Aplicación del beneficio de incremento de 30 % de constructibilidad por fusión predial, que establece el artículo 63 de la LGUC, en casos en que el instrumento de Planificación Territorial respectivo consulte una densidad que resulte restrictiva a dicho beneficio.

Sobre el particular cabe señalar, que el citado beneficio del artículo 63 LGUC, que establece, en lo que interesa, que “La fusión de dos o más terrenos tendrá un beneficio de mayor densidad a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%” es explícito al especificar el beneficio restringiéndolo sólo al indicado aumento de dicho coeficiente, cuya definición está por demás clara en el artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). En consecuencia, no es posible extender el beneficio del artículo 63 LGUC pretendiendo aumentar densidad por otra vía, según las definiciones que del concepto “densidad” se establecen también en el mismo artículo 1.1.2 OGUC.

De lo anteriormente expuesto, es posible concluir que el artículo 63 LGUC no faculta para aumentar la densidad, expresada en viviendas o personas por unidad de superficie, que establezca el instrumento de planificación territorial respectivo, en casos en que ésta resulte restrictiva a la aplicación del beneficio de aumento de coeficiente de constructibilidad en 30 % del artículo 63 LGUC.

La densidad establecida por un Plan Regulador Comunal (PRC), sólo puede aumentarse mediante alguna de las siguientes vías:

- Mediante el mecanismo de enmienda, hasta en un 20 %, de conformidad al artículo 2.1.13, inciso 4°, letra a) OGUC.

- Mediante Modificación del PRC, según el procedimiento establecido al efecto en el artículo 2.1.11 OGUC.
- Mediante aplicación del artículo 6.1.8 OGUC, que permite un aumento de densidad de hasta un 25 % tratándose de conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura.

Respaldando lo anteriormente expresado, existe jurisprudencia de la Contraloría General de la República a través de los dictámenes N° 1.834 de 17.01.1996 y N° 4.587 de 30.01.2007 que se adjuntan.

1.5.1.4. **Pertinencia de exigencias adicionales a solicitud de fusión de terrenos**

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 118; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.2.2.;1.4.9.; 1.4.10 ; 3.1.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0944 del 05 noviembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 88 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0944 DEL 05 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 88 / 2007

Pertinencia que un Director de Obras Municipales exija la inscripción de la fusión predial en el Conservador de Bienes Raíces, al momento de otorgar un Permiso de Edificación; plazo de que dispone la Dirección de Obras Municipales para emitir un pronunciamiento, en el caso que se presente la solicitud de fusión y de permiso de edificación en forma paralela; facultad de la Dirección de Obras Municipales para exigir antecedentes complementarios en documentación.

En primer término, se debe señalar que el artículo 3.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones considera una disposición de excepción, que prevé la posibilidad de aprobar un anteproyecto que involucre dos o más predios, sin que se requiera efectuar previamente las fusiones o modificaciones de deslindes que se contemple, debiendo en estos casos, consignarse en la resolución aprobatoria del respectivo anteproyecto la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso.

Por otra parte, el inciso segundo del artículo 1.2.2. de la Ordenanza General, dispone los antecedentes necesarios para acreditar la calidad de propietario, al momento de solicitar los correspondientes permisos ante la Dirección de Obras Municipales, estableciéndose que mediante declaración jurada declare, bajo su

exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto. En el inciso tercero de la citada disposición, se contempla una excepción aplicable sólo cuando se trata de anteproyectos en los que aún no se haya perfeccionado la venta de terreno, esto es, que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada podrá ser suscrita por el promitente comprador.

De las disposiciones antes señaladas y las excepciones contempladas en ellas para los anteproyectos, es posible inferir que la fusión podrá ser perfeccionada en forma previa a la solicitud del permiso de edificación o en forma paralela a éste, debiendo quedar acreditada la calidad de propietario al momento del otorgamiento del permiso de edificación. Para tales efectos debe entenderse "perfeccionada", la fusión cuando ésta aprobada y archivada en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

En consecuencia, aún cuando el interesado solicite la fusión en forma conjunta con la solicitud de permiso, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir se perfeccione el trámite de fusión, antes de autorizar el permiso de edificación respectivo.

En relación con los plazos de revisión, cabe tener en consideración que los plazos para pronunciarse sobre los permisos correspondientes rigen - en acuerdo con el artículo 118º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - por lo reglamentado principalmente en el artículo 1.4.10. de su Ordenanza, que establece los 30 y 15 días de que disponen las Direcciones de Obras Municipales para pronunciarse sobre los permisos de edificación solicitados, según cuenten o no con informe favorable de revisor independiente, y de 30 días para el caso de urbanizaciones. A su vez, el artículo 1.4.9. de la misma Ordenanza, fija el plazo de 60 días para que el interesado subsane o aclare las observaciones formuladas por el Director de Obras Municipales.

Con todo, la Dirección de Obras Municipales no podrá solicitar más antecedentes que los señalados en el inciso primero del artículo 3.1.3. de la aludida Ordenanza. Esto es que, para los efectos de gestionar la aprobación de una fusión, el interesado debe presentar una solicitud en que declare, bajo su exclusiva responsabilidad, la titularidad de dominio de los lotes involucrados, y un plano en el que se grafiquen la situación anterior y la propuesta, identificando los roles de los lotes, sus medidas perimetrales, la ubicación y un cuadro con las respectivas superficies

1.5.1.5. Plazos de vigencia para aplicar beneficios por fusión de terrenos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 63; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 146 del 06 marzo 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 03/ 2009
-

CIRCULAR ORD. N° 0146 DEL 06 MARZO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 03/ 2009

Aplicación del artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido al plazo de vigencia del beneficio en aquellos casos en que se han modificado las normas del instrumento de planificación territorial, así como cuando se han ejecutado construcciones en el predio resultante de la fusión, que posteriormente fueron demolidas

Sobre el particular, el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala por una parte, que sus disposiciones son sólo aplicables cuando se fusionen dos o más terrenos en uno y, por otra, que el predio resultante de la fusión, tendrá un beneficio de aumentar el coeficiente de constructibilidad de un 30%, aspecto que fue abordado en detalle en la Circular Ord. N° 0085 del 21.01.08 DDU-ESPECIFICA N° 88/2007.

De lo anterior, puede advertirse lo siguiente:

- a. Que, el beneficio de incremento de constructibilidad se aplica al predio fusionado.
- b. Que, el incremento en la constructibilidad es aplicable a las edificaciones que se realicen posteriormente en dicho predio.
- c. Que, si bien la normativa que regula el urbanismo y construcciones no establece un plazo de vigencia para que se presenten proyectos en el predio fusionado, en opinión de esta División de Desarrollo Urbano, el beneficio permanece vigente, en tanto no se altere dicho predio, producto de nuevas acciones que se solicite desarrollar en él -tales como subdivisiones- es decir, mientras el predio resultante de la fusión se mantenga en las condiciones y características en las cuales dicha fusión fue aprobada por el Director de Obras Municipales y conforme a los títulos de dominio del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Lo anterior, aún cuando en el lapso de tiempo que medie entre la fusión y el permiso de edificación, hubieren cambiado las normas urbanísticas aplicables al predio, toda vez que los proyectos que se presenten deberán cumplir con las normas urbanísticas vigentes del plan regulador a su fecha de ingreso y el beneficio siempre será aplicable a la norma correspondiente al coeficiente de constructibilidad vigente en ese momento.

- d. En cuanto a la posibilidad de que dicho beneficio, sea utilizado más de una vez, producto de demoliciones de construcciones en el predio fusionado, cumpla con señalar que en opinión de esta División, ello no es posible, toda vez que es un beneficio a la fusión de dos o más predios en uno, actuación que sólo se realiza una vez.

Tema 5

De las actuaciones vinculadas con los predios

Subtema 2

Garantías de obras de urbanización



1.5.2.1. Posibilidad de garantizar obras de urbanización

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 129; 136; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0491 del 15 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 42/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0491 DEL 15 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 42/ 2007

Aclaración de la aplicación del término “podrá” señalado en el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que regula las obligaciones del urbanizador

La citada disposición, contenida en el párrafo 4° del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones sobre las obligaciones del urbanizador, señala que la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo para ello el correspondiente certificado de urbanización garantizada, si previamente como condición, se otorgan las garantías que señala el artículo 129 de la misma Ley General, por el monto total de las obras de urbanización pendientes.

Al respecto, cabe señalar que tal disposición constituye una norma de excepción, y por tanto de uso restrictivo, que faculta al Director de Obras Municipales para que en circunstancias calificadas por él y de modo discrecional; es decir, de propia y libre voluntad, sin expresión de causa y con las limitaciones que la propia Ley General de Urbanismo y Construcciones le ha conferido, permita al propietario, loteador o urbanizador garantizar las obras de urbanización que le sean aplicables, en vez de ejecutarlas completamente como le correspondería de acuerdo a la obligación emanada directamente del ordenamiento jurídico.

En el mismo sentido, cabe señalar que el propietario siempre tendrá la obligación de urbanizar y por tanto sólo el Director de Obras Municipales, amparado en esta facultad discrecional, será quien juzgará la procedencia o conveniencia de permitir garantizar las obras comentadas. En consecuencia y de lo anterior, al propietario, loteador o urbanizador siempre le asistirá sólo el derecho a solicitar la aplicación de dicha facultad ante quien la posee.



1.5.2.2. Posibilidad de garantizar obras de mitigación derivadas de un EISTU

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 65; 116; 129; 134; 136; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.4.3.; 3.4.3.; 5.2.6.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0644 del 13 agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 25/2008

CIRCULAR ORD. N° 0644 DEL 13 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 25/2008

Aplicación del artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 2.4.3 de la Ordenanza General en relación a la procedencia de garantizar obras derivadas de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) aprobado, para la recepción de un permiso de edificación.

Sobre la materia, es pertinente señalar que la obligación de urbanizar –o en su caso, garantizar las obras de urbanización- establecida por regla general como exigencia previa a obtener la recepción definitiva de proyectos, se desprende de la interpretación armónica de lo dispuesto en diversas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre las que destacan sus artículos 65 y siguientes, 116 y siguientes, 129, 134 y 136, y el artículo 3.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

De ellos se concluye -para el caso de urbanizaciones- que no obstante el Director de Obras podrá emitir un “Certificado de Urbanización Garantizada” para efectos de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios, deberá postergar su recepción definitiva hasta que dichas obras de urbanización se encuentren ejecutadas.

Al tenor de la normativa citada, queda claro que si bien el Director de Obras no puede otorgar la recepción definitiva, parcial o total, sin estar ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, sí puede emitir el certificado mencionado para los efectos descritos.

Por su parte, el artículo. 2.4.3. de la OGUC establece el umbral de estacionamientos que hace exigible la presentación de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) aprobado en los términos señalados en su inciso final, junto a la solicitud de permiso de un proyecto, señalando además que el cumplimiento de las mitigaciones que señale dicho estudio se harán exigibles a la recepción definitiva de la edificación, no siendo aplicable a estos casos las disposiciones del artículo 129 de la LGUC sobre garantías de obras.

Sobre el particular, debe entenderse que las obras de urbanización que exige el art. 134 de la LGUC son de una especie distinta de las obras a que se refiere el artículo 2.4.3 de la OGUC, ya que éstas no son obras de urbanización adicionales, sino de mitigación del impacto vial generado por el propio proyecto. Ambas, en todo caso, deben estar ejecutadas antes de la recepción definitiva correspondiente.

En relación a la posibilidad de recepcionar parcialmente obras de edificación estando parcialmente ejecutadas las obras de mitigación del EISTU, ello es posible, atendiendo al criterio del artículo 5.2.6 de la OGUC. Sin embargo, para definir la proporción de dichas obras que permitan habilitar en forma independiente la parte a recepcionar, debe considerarse el pronunciamiento que al respecto emita la correspondiente SEREMI de Transportes que aprobó el EISTU en su oportunidad.

1.4.3.1. Subdivisión de terrenos pertenecientes a sucesión hereditaria o de sociedad conyugal

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 134;136; 140; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0278 del 4 junio 2001; DDU 82
- Circular Ord. N° 0484 del 13 junio 2007; DDU 185

CIRCULAR ORD. N° 0278 del 4 JUNIO 2001; DDU 82

Requisitos que debe cumplir una subdivisión de predios ubicados en área urbana, y pertenecientes a una comunidad hereditaria, cuando su única finalidad es poner fin a la situación de indivisión.

En relación con la materia, se ha considerado pertinente transcribir parte del informe elaborado por la División Jurídica de este Ministerio - contenido en el Ord. N° 39, de 29.1.2001 - en respuesta a la consulta formulada por esta División en que se señala que si la fusión y posterior subdivisión de predios pertenecientes a una comunidad hereditaria, y cuya finalidad es poner fin a la situación de indivisión, el acto de adjudicación que se materializa tras la fusión y subdivisión de terrenos no implica enajenación o transferencia de dominio, sino que se trata de un título declarativo que sólo importa la determinación de los bienes que le han correspondido a cada heredero en una sucesión.

En este sentido, el artículo 136 del cuerpo legal citado, sólo prohíbe al propietario, loteador o urbanizador celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio mientras no se hubieren ejecutado los trabajos de urbanización correspondientes. Asimismo, el artículo 140 también considera como elemento fundamental para su aplicación el que exista enajenación de terrenos. Por tanto, las disposiciones de los artículos 134 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones sólo serán plenamente aplicables cuando cada heredero sea propietario exclusivo del terreno que le ha sido adjudicado con posterioridad a la fusión y subdivisión, y pretenda enajenarlo a un tercero.

CIRCULAR ORD. N° 0484 DEL 13 JUNIO 2007; DDU 185

Complementa lo señalado por la Circular Ord. N° 0278 DDU 82, de fecha 4 de junio de 2001.

La Circular DDU 82 se refiere a aquellos casos en que la Direcciones de Obras Municipales, en el área urbana, han condicionado la autorización para subdividir un predio perteneciente a una comunidad hereditaria, a la obligación de materializar o garantizar las obras de urbanización, pudiendo en estos casos, dividirse dicho predio e inscribirse los sitios resultantes sin que se cumplan las exigencias de urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior y de conformidad a lo informado por la División Jurídica de este Ministerio por Oficio Ord. N° 64 del 10 de Mayo de 2007, el cual es compartido por esta División, la excepción analizada en el numeral 2 de la presente, también, resulta aplicable a los casos de liquidación de una sociedad conyugal, toda vez que existen variadas razones para concluir que no es factible imponer en las respectivas adjudicaciones los requisitos de urbanización que establece la normativa vigente.

Sobre esta materia es importante hacer presente que las exigencias de urbanización establecidas en los artículos 134 y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, son plenamente aplicables al adjudicatario cuando pretenda transferir su dominio a un tercero, situación que debe quedar señalada en el plano respectivo en el cual se debe establecer que no se autoriza la enajenación de los lotes resultantes. Esto, no obsta a la obligación de las cesiones que correspondan en los casos en que el predio este afectado por declaratoria de utilidad pública.

Con todo, la excepción analizada en el presente, no resulta aplicable respecto de otras comunidades a las cuales se pretenda dar término o de sociedades que se disuelven, pues ello constituye una excepción a la regla general, derivada principalmente del carácter no voluntario de aquéllas, lo que obliga a darle aplicación restringida, atendida, además, la naturaleza de orden público de las normas que rigen la urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que toda adjudicación que resulte de la subdivisión de un predio deberá dar cumplimiento a la superficie predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial respectivo.

Lo anterior, no significa que los titulares de derechos en el bien común se encuentren obligados a permanecer en la indivisión, ya que siempre podrá ponerse término a la comunidad adjudicándose a uno de ellos la totalidad del bien y pagando los derechos que correspondan a los demás, o bien enajenando la propiedad a un tercero y distribuyendo el producto de la venta conforme derechos de cada uno de los comuneros (aplica criterio contenido en Dictámenes de Contraloría General de la República N°s 18518 de 1997 y 45285 de 2002).

1.5.4.1. **Aplicación de normas cuando realidad física no concuerda con el dominio**

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 2.6.15.; 2.6.16.; 5.1.6.; 5.1.14.; 5.1.17; 5.1.18.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0823 del 03 septiembre 1997; DDU 18
- Circular Ord. N° 1022 del 03 diciembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 95/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0823 DEL 03 SEPTIEMBRE 1997; DDU 18

Aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes de un predio, cuando las dimensiones o ubicación de dichos límites y/o de las superficies escrituradas no coinciden con lo existente en el terreno, es decir, la realidad jurídica no concuerda con la realidad física.

En relación a lo anterior, corresponde en primer término al propietario del predio responder por la concordancia de las dimensiones entre los deslindes reales del terreno y las de la correspondiente escritura de transferencia. Si al respecto se presentaren diferencias, oportunamente y antes de la solicitud del permiso de edificación, el propietario o el vecino tienen el derecho de efectuar las acciones judiciales en defensa de sus intereses, dado que dichas discordancias repercuten en la aplicación de las normas de edificación y urbanización, especialmente las de rasantes y distanciamientos en el correspondiente proyecto.

Para aprobar un proyecto y autorizar su edificación de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras Municipales debe exigir en este aspecto una declaración jurada del propietario de ser titular de dominio del predio y que los planos y demás antecedentes del proyecto sean debidamente firmados tanto por el propietario como

por el o los proyectistas, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 5.1.6. y 5.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El Director de Obras Municipales hace fe de las “dimensiones” y “ubicación” de los deslindes y también, de las “superficies” señaladas en los planos, por lo cual no corresponde a éste verificar que las dimensiones de los deslindes del terreno, es decir de los cierros existentes, concuerden con lo indicado en la escritura de transferencia.

Por medio de dichos antecedentes, el profesional competente se responsabiliza que el proyecto presentado para la obtención del permiso de edificación se ajusta a la realidad física del terreno.

No obstante, el Director de Obras Municipales al otorgar el permiso de edificación, verificará que las dimensiones del predio a edificar señaladas en dicho proyecto sean coincidentes con los registrados en el plano de loteo definitivo del cual se originó el lote que se desea construir.

Finalmente, corresponde al Director de Obras Municipales o al Revisor Independiente cuando sea el caso, verificar en el acto de la recepción definitiva, que las obras se realizaron de acuerdo al proyecto aprobado, lo que significa que se dio cumplimiento a las normas técnicas respectivas, entre otras las rasantes y distanciamientos, de acuerdo a las características físicas reales del terreno.

CIRCULAR ORD. N° 1022 DEL 03 DICIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 95/2007

Condiciones a cumplir para modificar los predios en que se emplaza un proyecto acogido a conjunto armónico, aprobado conforme a las disposiciones de los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de la OGUC.

Sobre la materia cabe tener en consideración en primer término, la definición del vocablo “modificación de proyecto” que entrega el artículo 1.1.2. de la OGUC, que señala, constituyen “variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir **a un proyecto o a una obra de construcción** entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones”. Concepto reglamentado en los artículos 5.1.14 N° 5; 5.1.17. y 5.1.18, del precitado cuerpo reglamentario, que regulan los procedimientos vinculados con el cobro de derechos municipales, las modificaciones de proyecto en general y en particular, cuando se han introducido modificaciones a la OGUC o de los instrumentos de planificación territorial (IPT).

De la definición y normas aplicables señaladas en el punto precedente, se advierte que la preceptiva en análisis se aplica a un “proyecto”, entendiéndose por tal, al conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

Por su parte cabe tener presente, que los proyectos -sean de urbanización o de edificación-, se ejecutan en un **predio**, con excepción de los Conjuntos Armónicos que pueden aprobarse en dos o más predios, respecto del cual el **propietario** declara en la respectiva solicitud de permiso, ser titular de su dominio. En efecto, el predio se encuentra singularizado, tanto en la Escritura de Compraventa, como en

la Inscripción del Conservador de Bienes Raíces, así como en el Servicio de Impuesto Internos, repartición que le asigna un rol de avalúos.

A la luz de lo expuesto, la normas legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones vigente, no contemplan la posibilidad de modificar el predio donde se emplaza un proyecto aprobado, o los predios cuando se trata de proyectos aprobados acogidos a las normas sobre conjuntos armónicos, sea a través de una fusión o subdivisión de terrenos, toda vez que estas actuaciones, implican la generación de un nuevo predio, con dimensiones, deslindes y características diferentes, en tal sentido, el proyecto que en aquél se ejecute, debe desarrollarse aplicando las normas urbanísticas que dan cuenta de las características del nuevo predio, por tanto se trata de un nuevo proyecto en un nuevo predio. Circunstancia extensiva a los proyectos acogidos a las normas sobre conjunto armónico aprobados en dos o más predios.

Referente a la otra alternativa planteada esto es, de **rectificar los deslindes interiores de los predios**, cabe indicar que dicho procedimiento no está contemplado en la legislación de urbanismo y construcciones. Por lo anterior, si existiere discrepancia entre la situación real del predio y los datos consignados en el título de dominio vigente de las propiedades, el trámite para regularizar la situación, debe efectuarse ante la justicia ordinaria, estimándose que en este caso, podría proceder una modificación de proyecto en los términos previstos por la normativa vigente, siempre que no se genere un nuevo predio.

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

INDICE			
	Materia	Circular	Página
CAPITULO 2 DE LA PLANIFICACIÓN LAS NORMAS URBANISTICAS Y LOS PROYECTOS			
TEMA 1 DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL			
2.1.1 De los Planes Reguladores Intercomunales			
2.1.1.1.	Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su correspondencia con normas de Ley Orgánica Constitucional de municipalidades	77	158
2.1.1.2.	Ámbito de acción del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano	69/2007; 219	163
2.1.1.3.	Uso de suelo de infraestructura en áreas normadas por un Plan Regulador Intercomunal	10/2009	171
2.1.1.4.	Postergación de permisos por efectos de modificación al Plan Regulador	175	172
2.1.1.5.	Adecuación del Plan Regulador en proceso de aprobación a nueva normativa	77/2007	174
2.1.2. De los Planes Reguladores Comunales			
2.1.2.1.	Proceso de aprobación de un Plan	118; 129; 21/2008	176
2.1.2.2.	Desafectación de bienes nacionales de usos público	87	180
2.1.2.3.	Normas urbanísticas de frente predial y subdivisión predial mínima	144	181
2.1.2.4.	Normas urbanísticas para favorecer la seguridad ciudadana	205	183
2.1.2.5.	Planos Seccionales	176; 20/2009	188
2.1.2.6.	Facultad del Plan Regulador Comunal para reclasificar vías existentes	198	193
2.1.2.7.	Declaración de impacto ambiental	22; 23; 94/2007	194
2.1.2.8.	Determinación de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en los planes reguladores	186	200
2.1.2.9.	Demolición de inmueble de conservación histórica definido por el IPT con posterioridad a autorización de anteproyecto	149	209
TEMA 2 DE LAS NORMAS GENERALES APLICABLES A LOS PROYECTOS			
2.2.1. Predios emplazados en dos o más zonas del plan regulador			
2.2.1.1.	Proyectos a desarrollar en predios emplazados en dos o más zonas del IPT	23/2008	212
2.2.2. Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU)			
2.2.2.1.	Metodología para Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).	114; 34/2007; 93/2007	214
2.2.2.2.	Garantías de obras derivadas del EISTU	25/2008	216

	Materia	Circular	Página
2.2.2.3.	Cálculo de la carga de ocupación en locales con destino educacional / EISTU	13/2008	218
2.2.2.4.	Escalas de los equipamientos y exigencias de EISTU	221	219
2.2.2.5.	EISTU en un proyecto acogido a conjunto armónico	26/2008	221
2.2.3.	Terrenos congelados		
2.2.3.1.	Congelamiento del uso de suelo por el Plan Regulador	194	223
2.2.4.	Publicidad		
2.2.4.1.	Normas sobre publicidad	171; 28/2007	225
2.2.5.	Propiedades Abandonadas		
2.2.5.1.	Analiza norma reglamentaria	68/2007	231
2.2.6.	Antenas		
2.2.6.1.	Localización de antenas	76/2007	232
TEMA 3	DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A LOS PROYECTOS		
2.3.1.	Del tipo de uso de suelo residencial		
2.3.1.1.	Actividades incluidas en el tipo de uso de suelo residencial	54/2007	234
2.3.2.	Del tipo de uso de suelo Equipamiento		
2.3.2.1.	Derogación en los Planes Reguladores, de las escalas de equipamientos	45/2007	237
2.3.2.2.	Estudio de impacto sobre el transporte urbano (EISTU) derivados de un proyecto de equipamiento	26/2008; 221	238
2.3.2.3.	Clasificación de equipamientos destinados a albergar jóvenes en procesos con la justicia y centros de servicio automotor y estación de servicio automotor	55/2007; 11/2008	240
2.3.2.4.	Carga de ocupación en establecimientos educacionales	63/2007; 13/2008	241
2.3.3.	Del tipo de uso de suelo actividades productivas		
2.3.3.1.	Precisión del concepto actividades productivas	29/2007	245
2.3.3.2.	Clasificación de actividad vinculada con acopio	83/2007	246
2.3.4.	Del tipo de uso de suelo Infraestructura		
2.3.4.1.	Precisa disposiciones sobre el tipo de uso de suelo infraestructura	218; 10/2009	248
2.3.4.2.	Recomendaciones para localizar infraestructura sanitaria de residuos domiciliarios	174	255
2.3.4.3.	De los tendidos eléctricos	41/2007; 79/2007; 212	258
2.3.4.4.	Obras de edificación en fajas fiscales	09/2007	261
2.3.5.	Cesiones		
2.3.5.1.	Cesiones de terrenos para equipamientos	10/2008; 17/2007	265

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

	Materia	Circular	Página
2.3.5.2	Emplazamiento de las cesiones de áreas verdes en un loteo	41/2007; 79/2007	267
2.3.6. Densidad			
2.3.6.1.	Cálculo de densidad bruta en terrenos que enfrenten calles o pasajes ciegos	13/2009	270
2.3.7. Estacionamientos			
2.3.7.1.	Condiciones y características de los estacionamientos localizados en un predio distinto al que genera la obligación	19/2008	273
2.3.7.2.	Accesibilidad a estacionamientos mediante medios mecánicos	197	275
2.3.7.3.	Estacionamientos para personas con discapacidad	36/2007	276
2.3.7.4.	Estacionamientos en condominios	Tema tratado en Capítulo 5; Tema 4	277
2.3.8. Vialidad			
2.3.8.1.	Declaratorias de utilidad pública	143; 04/2007; 215	278
2.3.8.2.	Expropiación parcial de inmueble	17/2008	285
2.3.8.3.	Cesiones por afectación de terreno a declaratoria de utilidad pública	09/2007; 22/2007	286
2.3.8.4.	Edificaciones en parte de terreno no afecto a utilidad pública	03/2007	288
2.3.8.5.	Edificaciones emplazadas en parte de terreno afecto a utilidad pública	33/2007	289
2.3.8.6.	Condiciones a cumplir por las vías locales	107	290
2.3.9. Sistemas de agrupamientos y adosamientos			
2.3.9.1.	Ampliaciones en edificaciones pareadas	148	293
2.3.9.2.	Adosamientos en terrenos con pendiente	86/2007	294
2.3.9.3.	Normas a cumplir para los muros de adosamiento	11/2007; 7/2007	296
2.3.9.4.	Elementos constructivos a considerar dentro de la envolvente teórica en adosamientos	50/2007	297
2.3.9.5.	Ubicación del muro de adosamiento y altura de los vanos de fachadas inscrita en la envolvente teórica	08/2008	299
2.3.9.6.	Normas de resistencia al fuego para muros de adosamientos de solicitudes acogidas al artículo 1° transitorio Ley N°20.251	24/2008	301
2.3.10. Rasantes y distanciamientos			
2.3.10.1.	Aplicación de rasantes	109	303
2.3.10.2.	Rasantes y distanciamientos en predios en que no concuerda realidad física con la jurídica	18	308

	Materia	Circular	Página
2.3.10.3.	Pisos subterráneos	60/2007; 189; 12/2008	309
2.3.10.4.	Interconexión de edificios contiguos o colindantes	163; 96/2007	311
2.3.10.5.	Distanciamientos de edificios o viviendas en extensión en proyectos a desarrollar en un predio	47/2007; 192	314
2.3.10.6.	Instalaciones en partes exteriores superiores de edificios	58/2007	315
2.3.11.	Volumen teórico y sombra proyectada		
2.3.11.1.	Precisa normativa sobre volumen teórico y sombra proyectada	168;80/2007; 08/2009	318
2.3.11.2.	Volumen teórico en predios irregulares	16/2008	323
2.3.11.3.	Retranqueos y volumen teórico	71/2007; 05/2009	324
2.3.12.	Coefficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo		
2.3.12.1.	Cálculo de superficie edificada	110; 75/2007	326
2.3.12.2.	Coefficiente de ocupación de suelo en edificaciones en pendiente	49/2007	332
2.3.13.	Suelo natural		
2.3.13.1.	Suelo natural en terrenos intervenidos	85/2007	334
2.3.13.2.	Piso subterráneo	20/2007	335
2.3.14.	Cuerpos Salientes		
2.3.14.1.	Cuerpos salientes por sobre los 3 metros de altura	51/2007	337

Tema 1 De los instrumentos de planificación

Subtema 1

De los Planes Reguladores Intercomunales



2.1.1.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su correspondencia con Ley Orgánica Constitucional de municipalidades

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 3º; 18; 20; 58; 69; Ley Nº18.695 modificado por la ley Nº19.602 Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Artículos 20, letra f) ;36, letra c); Ley Nº19.175 Orgánica Constitucional de Administración y Gobierno Regional
- Artículos 34; 37; 38; 41; 42; 43; 47; 53; 54; 55; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 1º del Decreto Ley Nº3.516, sobre División de Predios Rústicos

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. Nº 0258 del 28 mayo 2001; DDU 77

CIRCULAR ORD. Nº 0258 DEL 28 MAYO 2001; DDU 77

Transcribe Dictamen Nº10.422 de 22 de Marzo del 2001 de la Contraloría General de la República, el que se pronuncia sobre diversos artículos contenidos en la Ley Nº18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, modificada por la Ley Nº19.602, relacionados con las normas vinculadas a la planificación territorial contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A continuación se procede a transcribir el texto completo del antes indicado Dictamen:

“Don Fernando Pérez Villagrán, Alcalde de Melipilla, ha requerido de esta Contraloría General un pronunciamiento que precise el correcto sentido y alcance que debe dársele a los artículos 3º, 18, 20, 58 y 69 de la Ley Nº18.695, en su texto modificado por la Ley Nº19.602, estimando que las aludidas modificaciones habrían generado la derogación tácita de diversas disposiciones –artículos 34, 41, 42, 43, 47, 53, 54 y 55- de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 20, letra f) y

36, letra c) de la Ley Nº19.175 y artículo 1º del Decreto Ley Nº3.516, sobre División de Predios Rústicos, atendido a que, por el carácter de ley orgánica constitucional que aquella ostenta, gozaría de supremacía legal respecto de otros textos legales.

Se ha hecho presente la Alcaldesa de la Municipalidad de Talagante, apoyando la presentación formulada y agregando otras disposiciones que, en su opinión, habrían experimentado, igualmente, la derogación tácita antes comentada, v.gr. los artículos 9 y 10 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, -relativos a las funciones del Director de Obras Municipales y del Asesor Urbanista, respectivamente, las que están contenidas igualmente en la Ley Nº18.695- como el artículo 48 de la ley en comento – que faculta a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para confeccionar el Plan Regulador Comunal, en los casos que indica, imponiendo plazos y condiciones a los municipios- por tratarse de una función que el artículo 3º de la Ley Nº18.695 entrega a las municipalidades, en forma privativa.

Requerido sobre la materia el Ministro de Vivienda y Urbanismo, mediante oficio Ord. Nº183, de 2000, ha informado, en síntesis, que los efectos observados por el municipio sobre la nueva normativa relacionada con planificación comunal, exceden tanto el espíritu como el tenor de sus disposiciones.

Sobre el particular, esta Contraloría General cumple con manifestar que no comparte la apreciación formulada por los municipios recurrentes, en cuanto a que las modificaciones que experimentara la Ley Nº18.695, en virtud de la Ley Nº19.602, hayan producido la derogación tácita de diversas disposiciones que otorgan competencia, en materias relacionadas con los planes reguladores comunales, a otros organismos de la Administración del Estado además de los municipios, procediendo a analizar, separadamente, cada una de las situaciones planteadas.

Como cuestión previa y refiriéndose a la primacía que, en opinión de la Municipalidad de Melipilla, ejercería la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades por sobre la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al haber una superposición entre dos normas jurídicas de distinta jerarquía, cumple señalar que ello resulta improcedente, dado que las leyes orgánicas constitucionales no ocupan un rango intermedio entre la Constitución Política y la ley, diferenciándose de las leyes ordinarias, no en base al principio de la jerarquía sino en relación a la materia que debe ser regulada por unas y otras, debiendo concluirse, en consecuencia, que las leyes comunes y las leyes orgánicas constitucionales tienen la misma jerarquía. (Modifica, parcialmente, los dictámenes N°s. 679, de 1992 y 49.306, de 1999, y déjase sin efecto toda jurisprudencia anterior).

Ahora bien, en relación con la derogación tácita de las disposiciones legales que se indican, cabe precisar, en primer término, que a la modificación del artículo 3º de la Ley Nº18.695 –que no hizo sino ampliar el ámbito de aplicación de las funciones privativas que competen a los municipios- entre otras, la de planificación y regulación urbana de la comuna y la confección del plan regulador comunal “al ámbito de su territorio”-, no puede atribuírsele el efecto de haber dejado sin aplicación la normativa contenida en otros textos aplicables en la materia, como la Ley General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que el mismo artículo 3º en comento, en su actual letra b) –ex letra c), cuyos términos son idénticos- exige que la confección del Plan Regulador Comunal se realice “de acuerdo

con las normas legales vigentes”, referencia que debe entenderse hecha, entre otras, a la citada Ley General del ramo.

Del mismo modo, la delimitación de las facultades del Asesor Urbanista y del Director de Obras Municipales, materia que ha experimentado algunas modificaciones, así como la aprobación del proyecto del plan regulador comunal y sus modificaciones por parte del Concejo Municipal – situación que se ha mantenido inalterada- no afectan la concurrencia de otras entidades afines en el proceso de tramitación del referido Plan Regulador Comunal.

En ese contexto, corresponde expresar que la mencionada facultad privativa de los municipios no ha producido la derogación del artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, precepto ubicado en el Párrafo 3º “De la Planificación Urbana Intercomunal” del Título II “De la Planificación Urbana”, el cual regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, materia que, históricamente, ha sido normada en una legislación de carácter especial, como es la Ley General de Urbanismo y Construcciones, principio reafirmado por el artículo 7º de ese mismo texto legal.

En efecto, esta legislación de carácter especial establece un sistema de planificación urbana que se proyecta en 4 niveles de acción, que corresponden a 4 tipos de áreas que, de conformidad con el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, son: nacional, regional, intercomunal y comunal. Las 3 primeras, por su naturaleza, abarcan territorios que exceden el ámbito comunal y, por lo mismo, la planificación en éstas se lleva a cabo y obedece a objetivos distintos de aquéllos que corresponden al nivel comunal, aseveración que se deduce de la sola lectura de los distintos párrafos del Capítulo II “De la Planificación Urbana en Particular”, contenido en el Título II “De la Planificación Urbana”, de la ley citada.

Además, debe tenerse en consideración que el sistema de planificación contenido en la Ley General del ramo es de orden jerárquico, debiendo la planificación de los niveles inferiores supeditarse a la de los niveles superiores. Dicha jerarquía adquiere especial trascendencia en la relación “plan intercomunal y/o metropolitano y plan comunal”, consagrada en los artículos 34, 37 y 38 de la ley en comento, en virtud de los cuales las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales serán obligatorias en la elaboración de los Planes Reguladores Comunales y las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones.

Del mismo modo y por las razones indicadas, no puede aceptarse que la modificación que experimentara la Ley Nº18.695 –otorgando a las municipalidades, como administradoras de la comuna, competencia para planificar en el ámbito de su territorio- haya dejado sin aplicación los artículos 41, 42, 43, 47 y 54 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que aluden a la dimensión urbana del Plan Regulador Comunal, dado que la reafirmación de la función municipal en las materias señaladas, no significa, en modo alguno, desconocer la competencia que sobre el particular corresponde a otros organismos de la Administración del Estado, como el Ministerio del ramo y otras entidades afines.

Respecto al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones –que dispone que, en general, fuera de los límites urbanos no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones ni levantar construcciones, correspondiendo a la respectiva Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional, sin perjuicio de la competencia que se le asigna a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, en los casos que se menciona- es del caso precisar que dicho precepto no se opone a la facultad planificadora de los municipios, la que debe ejercerse “conforme a las leyes vigentes”, siendo, por lo tanto, plenamente aplicable. Más aún, se trata de facultades coincidentes con las que confieren los artículos 24 del Decreto Ley N°1.305, de 1976 y 11, letra f) del Decreto Supremo N°397, de 1976, a la mencionada Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo.

Efectivamente, no existe fundamento que justifique la eliminación del informe del Secretario Regional Ministerial de Agricultura en la fijación de los límites urbanos que contempla la norma, por cuanto se trata de un trámite que ha sido establecido por el legislador con el objeto de oír el parecer de un organismo especializado, trámite que no se opone a la función privativa del municipio, cuya competencia limita con las de otros organismos estatales.

En lo referente al artículo 48 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuya derogación tácita aduce la Municipalidad de Talagante, es preciso destacar que dicho precepto otorga diversas atribuciones de carácter específico a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en lo atinente a los planes reguladores comunales, de manera que prevalece sobre las normas generales contenidas en otros textos legales. Así mediante dictamen N°4.612, de 1994, este Organismo de Control, refiriéndose a la facultad que el artículo 36, letra c) de la Ley N°19.175 confiere a los Consejos Regionales para sancionar los planes reguladores comunales e intercomunales, concluyó que el citado artículo 48 mantiene su vigencia, no obstante la dictación de la Ley sobre Gobierno y Administración Regional.

Finalmente, en lo que a las posibles derogaciones de disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se refiere, cabe mencionar que la relativa a las funciones del asesor urbanista, tanto para “revisar todos los planos de subdivisión, loteo y urbanización” como para “autorizar conjuntos armónicos”, prevista en el artículo 10 de ese cuerpo legal en relación con el artículo 108 del mismo texto legal, se encuentra en estudio, en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, razón por la cual le serán remitidas sus conclusiones oportunamente.

Refiriéndose a la facultad otorgada al Concejo Municipal para aprobar el proyecto de Plan Regulador y sus modificaciones, contempladas en los artículos 65 (ex-58, letra b) y 79 (ex-69) de la Ley N°18.695 –cuyo texto no ha sufrido variación alguna después de la dictación de la Ley N°19.602- cabe mencionar que aquélla no ha alterado la aplicación de los artículos 20, letra f) y 36, letra c) de la Ley N°19.175, Orgánica Constitucional de Administración y Gobierno Regional, como sugiere el ocurrente, que entregan al Consejo Regional del Gobierno Regional la aprobación de los Planes Reguladores Comunales e Intercomunales y cuyo artículo 24, letra o) encomienda al Intendente, como órgano ejecutivo del Gobierno Regional, la promulgación de los mismos.

Lo anterior, por cuanto la aprobación contemplada en la legislación municipal es distinta a la que otorga el Gobierno Regional y tiene lugar en diferentes etapas del proceso de tramitación a que el referido instrumento de planificación debe someterse, correspondiendo al Concejo Municipal aprobar el proyecto respectivo y a los Consejos Regionales dar la aprobación final y definitiva del mismo.

En este orden de ideas, corresponde anotar que la Ley N°19.602 no alteró la facultad de los referidos Concejos Municipales para aprobar el proyecto del plan regulador comunal, ni ha podido conferirles una potestad resolutoria que dichos concejos nunca tuvieron, considerando que ella estuvo radicada en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo hasta la dictación de la ley N°18.738, en que se desconcentró en las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales, para luego de la dictación de la Ley N°19.175, ser ejercida por el Gobierno Regional.

Señalan, también, los recurrentes que el artículo 1° del Decreto Ley N°3.516, de 1980, estaría derogado tácitamente, pues las condiciones de subdivisión para el sector rural las fijaría directamente el Plan Regulador Comunal.

En este sentido cumple tener presente que, en general, dicha norma previene que los predios rústicos ubicados fuera de los límites urbanos podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a media hectárea, salvo los casos de excepción que menciona, estableciendo que los predios resultantes de una subdivisión quedarán sujetos a la prohibición de cambiar su destino en los términos que establecen los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Al respecto, es preciso señalar que no se ha producido la derogación tácita del artículo 1° del Decreto Ley en estudio, dado que, justamente, los únicos terrenos ajenos a la competencia que, en materia de subdivisión de predios, incumbe a la unidad encargada de las obras municipales, en virtud del artículo 24 de la Ley N°18.695, son los destinados a la agricultura, toda vez que dicha norma encomienda a esa unidad, entre otras funciones, la de “dar aprobación a las subdivisiones de predios urbanos y urbano-rurales”, excluyendo precisamente los predios rústicos, o sea, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos, los que se regulan, necesariamente, por el citado Decreto Ley N°3.516.

De suerte, entonces, que la circunstancia que, actualmente, todo el territorio comunal esté sujeto a la planificación reguladora comunal no es óbice para que la subdivisión de predios agrícolas continúe reglada por el mencionada texto legal, debiendo agregarse que el concepto de límite urbano, definido en el artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentra plenamente vigente y se fija de acuerdo con lo prescrito en el artículo 53 de dicho cuerpo normativo.

En consecuencia, en mérito de las consideraciones expuestas, cabe concluir que las modificaciones a las disposiciones mencionadas de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades no han tenido la virtud de alterar la vigencia de las normas que se citan de la Ley General de Urbanismo y Construcciones –encontrándose en estudio la situación del artículo 10, a la

espera del informe del Ministerio de Vivienda y Urbanismo-, del Decreto Ley N°3.516 ni de la Ley Orgánica Constitucional de Administración y Gobierno Regional.

Modifícanse parcialmente los dictámenes N°s. 679, de 1992 y 49.306, de 1999 y déjase sin efecto toda jurisprudencia anterior.

2.1.1.2. **Ámbito de acción del Plan Regulador Intercomunal**

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente
- Artículos 41; 55; 59; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 21.3.; 2.1.7.; 2.1.10.; 2.1.17.; 2.1.18.; 2.1.29.; 2.1.31.; 2.3.1.; 2.3.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 628 del 01 agosto 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 69/2007
- Circular Ord. N° 353 del 29 mayo 2009; DDU 219

CIRCULAR ORD. N° 0628 DEL 01 AGOSTO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 69/2007

Pertinencia de utilizar algunas normas urbanísticas que en su oportunidad fueron establecidas como supletorias en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, según el artículo 2.1.3. de la OGUC, en aquellos casos en que el Plan Regulador Comunal posteriormente las incorpora remitiendo su cumplimiento, a los estándares o disposiciones contempladas por dicho instrumento de planificación territorial.

En primer término cabe indicar, que el ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales se encuentra regulado en el artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglamentado en el artículo 2.1.10 de su Ordenanza General, conforme a lo anterior, la elaboración del Plan Regulador Comunal constituye una función privativa de la municipalidad respectiva, la que determinará las normas urbanísticas que la normativa legal y reglamentaria les faculta establecer, dentro de su ámbito propio de acción.

En acuerdo con lo anterior, el Plan Regulador Comunal en su Ordenanza Local, fija las normas urbanísticas, pudiendo establecer normas distintas a las que se hayan fijado supletoriamente en el nivel superior u optar por aquellas que fueron determinadas como transitorias, lo anterior siempre que se señale en forma expresa en dicho documento.

Finalmente se estima preciso acotar, que de conformidad con lo reglado en el artículo 2.1.3. inciso segundo de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las normas urbanísticas que hayan sido establecidas en calidad de supletorias por un instrumento de planificación territorial, quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento que contenga las normas correspondientes a su propio nivel.

No obstante lo anterior, en el caso consultado no resulta aplicable lo señalado en el párrafo precedente toda vez que el Plan Regulador Comunal remite su cumplimiento a lo determinado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

CIRCULAR ORD. N° 353 DEL 29 MAYO 2009; DDU 219

Ámbito de acción de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos en el área urbana y rural a que deben ajustarse para efectos de su elaboración y aplicación. Decreto Supremo N° 10 de D.O. de fecha 23.05.09, a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que modificó entre otros el artículo 2.1.7.

El ámbito propio de acción del Plan Regulador Intercomunal se encuentra establecido en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General, en atención a lo cual dicho instrumento de planificación se encuentra sólo facultado para regular las siguientes materias:

- a. La definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal. En tal sentido, se debe precisar que el Plan Regulador Intercomunal se encuentra facultado para regular el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.
- b. Teniendo presente lo anterior, se indican a continuación las materias que puede regular tanto en el área urbana como en el área rural:

ÁMBITO PROPIO DE ACCIÓN DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	
ÁREA URBANA	
NORMA URBANISTICA QUE PUEDE REGULAR	OBSERVACIONES
a. La definición de los límites de extensión urbana , para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural. ¹	<ul style="list-style-type: none"> • Cuando existe un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, el Plan Regulador Comunal debe ajustarse imperativamente a los límites de extensión urbana establecidos por el instrumento de planificación de nivel superior, no pudiendo sobrepasar los límites de extensión urbana máximos fijados por la planificación urbana intercomunal.
b. La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	<ul style="list-style-type: none"> • El Plan Regulador Intercomunal, definirá las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dicho artículo aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidas.
c. Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	<ul style="list-style-type: none"> • El artículo 59 establece plazos de caducidad. • Para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana dichos plazos son de diez años para vías expresas, y de cinco años para las vías troncales y los parques intercomunales. • Las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana destinados a vías troncales y los parques intercomunales pueden prorrogarse, -mediante modificación del instrumento de planificación-, por una vez por igual periodo. • El plazo de caducidad de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en áreas de extensión urbana, cualquiera sea su destino, será de diez años, pudiendo prorrogarse por una vez por igual lapso.
d. Las normas urbanísticas para las edificaciones	<ul style="list-style-type: none"> • Las infraestructuras de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan

¹ El artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece que se entenderá por límite urbano, para los efectos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, "la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal"

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

<p>e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.</p>	<p>Regulador Intercomunal, cuando su impacto trascienda a la comuna en que se emplace la actividad.</p>
<p>e. Las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal²</p>	<ul style="list-style-type: none"> Las actividades productivas de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan Regulador Intercomunal, cuando su impacto trascienda a la comuna en que se emplace la actividad.
<p>f. La fijación de las densidades promedio y las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> La densidad se establece como densidad bruta en habitantes por hectárea.³
<p>g. La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.⁴</p>	<ul style="list-style-type: none"> El tipo de uso área verde que puede ser definido en el Plan Regulador Intercomunal, se refiere a los terrenos destinados a este uso de suelo, cualquiera sea su propietario, cuando su envergadura trascienda a la comuna en que se emplaza. La definición del uso de suelo área verde, no implica una declaratoria de utilidad pública, por lo que las propiedades así definidas, no se encuentran afectas a expropiación por el Plan Regulador. En las áreas verdes que no se hubieren materializado como tales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, autoriza la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde⁵, de conformidad a lo regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
	<ul style="list-style-type: none"> Las "<u>áreas de riesgo</u>" de nivel intercomunal serán determinadas, -previo estudio fundado-, por el Plan Regulador Intercomunal, cuando su envergadura o impacto trascienda a la comuna en que se ubica, en base a las siguientes características:

² Uso de suelo regulado en el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

³ Aspecto regulado en el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

⁴ El uso de suelo de área verde se encuentra regulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

⁵ Las edificaciones con destinos complementarios al área verde, corresponden a aquellas construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos

<p>h. La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos. 2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas. 3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas. 4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana. <p>En las áreas de riesgo de nivel intercomunal, el Plan Regulador Intercomunal establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.⁶</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las "<u>zonas no edificables</u>" corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos, u otras similares, <u>establecidas por el ordenamiento jurídico vigente</u>, correspondiendo al Plan Regulador Intercomunal reconocerlas. • Los Planes Reguladores Comunes se encuentran facultados, -mediante estudios de mayor detalle-, para precisar o disminuir las áreas de riesgo y zonas no edificables definidas en el Plan Regulador Intercomunal.
<p>i. El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando corresponda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El Plan Regulador Intercomunal sólo tiene facultades para reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural y las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. • Las "<u>áreas de protección de recursos de valor natural</u>" corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales. • Las "<u>áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural</u>" corresponden a aquellas

⁶ Aspecto regulado en el inciso quinto del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

	zonas o inmuebles de conservación histórica definidos por el Plan Regulador Comunal, así como a aquellas zonas o inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías.
--	--

AMBITO PROPIO DE ACCION DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	
ÁREA RURAL	
NORMA URBANÍSTICA QUE PUEDE REGULAR	OBSERVACIONES
<p>a. La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al Artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> Las "<u>áreas de riesgo</u>" en el área rural serán determinadas por el Plan Regulador Intercomunal, -previo estudio fundado-, cuando su envergadura o impacto trascienda a la comuna en que se ubica, sólo en 105 4 casos establecidos en el inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las "<u>zonas no edificables</u>" corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa <u>establecidas por el ordenamiento jurídico vigente</u>, correspondiendo al Plan Regulador Intercomunal reconocerlas.
<p>b. El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuando corresponda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> El Plan Regulador Intercomunal, sólo tiene facultades para reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural y las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. Las "<u>áreas de protección de recursos de valor natural</u>" corresponden a aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente. Las "<u>áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural</u>", -en el área rural-, corresponden a aquellos inmuebles declarados por el Ministerio de Educación como Monumentos Nacionales en sus distintas categorías.
<p>c. La definición de subdivisión predial mínima.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sólo los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción, tienen facultades para regular la norma urbanística de superficie predial mínima en el área rural. En el resto de los casos, la división de predios rústicos se rige por el D.L. 3.516, los cuales

	<p>podrán ser divididos libremente por sus propietarios siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a 0,5 hectáreas físicas</p>
<p>d. Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • El Plan Regulador Intercomunal, en el área rural puede regular la norma urbanística de uso de suelo sólo para las siguientes actividades o destinos: <ul style="list-style-type: none"> a. Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:⁷ <ul style="list-style-type: none"> - Las construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con viviendas. - Las construcciones destinadas a dotar de equipamiento al área rural. - Las construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico. - La construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales. - La construcción de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado. b. Conforme al inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:⁸ <ul style="list-style-type: none"> - Las construcciones industriales. - Las construcciones de equipamiento. - Las construcciones de turismo y poblaciones. <p>Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que de conformidad a lo regulado en el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, así como las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores se encuentran permitidas por dicha disposición, pudiendo al efecto el Plan Regulador Intercomunal establecer limitaciones al número máximo de viviendas.</p>

⁷El inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula la subdivisión y urbanización de terrenos rurales para estas actividades.

⁸ El inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regula las construcciones destinadas a estas actividades, emplazadas en el área rural, sin mediar subdivisión del predio en que se emplacen.

Adicionalmente, se hace presente las siguientes consideraciones que se deben tener presente respecto del ámbito del Plan Regulador Intercomunal en el **área rural**:

- a. En el área rural regulada por un Plan Regulador Intercomunal, se deben requerir las **autorizaciones a que se refiere el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, debiendo la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo cautelar que se cumplan los usos de suelo que establezca para estos efectos el Plan Regulador Intercomunal.
- b. En las **áreas rurales emplazadas fuera del territorio regulado** por un Plan Regulador Intercomunal, dicho instrumento no tiene competencias para regular el uso de suelo.
- c. Los Planes Reguladores Intercomunales no tienen facultades para establecer declaratorias de utilidad pública en el área rural.
- d. En el área rural regulada de los Planes Reguladores Intercomunales, **las instalaciones o edificaciones del uso de suelo de infraestructura** estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En atención a lo cual es dable concluir que dichos instrumentos de planificación no tienen competencia para regular dichas instalaciones o edificaciones.
- e. En las **áreas rurales emplazadas fuera del territorio regulado** por un Plan Regulador Intercomunal, las instalaciones o edificaciones de infraestructura, se rigen por lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.1.29. de su Ordenanza General, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300.
- f. Asimismo, las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los **trazados de infraestructura**, se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El Plan Regulador Intercomunal deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a los usos establecidos por dicha normativa.

Por otra parte, es dable hacer presente que sin perjuicio de que la normativa vigente establece que para la elaboración y aplicación del Plan Regulador Intercomunal, este instrumento debe ajustarse a su ámbito propio, - regulado en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones-, estos instrumentos de planificación tienen facultades para establecer disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias del ámbito del Plan Regulador Comunal, ello siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

- Que se trate de territorios no planificados por un Plan Regulador Comunal o donde no exista dicho instrumento;

- Que las normas urbanísticas se establezcan por disposiciones transitorias con carácter supletorio, mediante artículo (s) transitorio (s) y,
- Dichas normas urbanísticas quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el Plan Regulador Comunal que contenga las correspondientes a su propio nivel, por tanto las disposiciones transitorias, que hubieren sido establecidas en el Plan Regulador Intercomunal, no son imperativas para el instrumento de planificación comunal.

Finalmente y en virtud de las modificaciones introducidas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en las materias que regula el Plan Regulador Intercomunal, se derogan las siguientes Circulares emitidas por esta División de Desarrollo Urbano:

- Circular N° 45 del 20.01.98, **DDU 26**;
- Circular W 0681 del 06.07.98, **DDU 37**;
- Circular W 0138 del 15.04.05, **DDU 146**;
- Circular N° 0189 del 16.05.05, **DDU 152**;
- Circular N° 0016 del 10.01.08, **DDU 196**;
- Circular W 0376 del 25.04.07, **DDU- ESPECIFICA 18** y,
- Circular W 0470 del 07.06.07, **DDU- ESPECIFICA 32**.

2.1.1.3. Uso de suelo de infraestructura en áreas rurales normadas por un Plan Regulador Intercomunal

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente
- Artículos 52; 55; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 2.1.29.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0295 del 29 abril 2009; DDU N° 218*
- Circular Ord. N° 0368 del 4 junio 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 10/ 2009

* La Circular DDU 218 se transcribe en la página 248 de este mismo Capítulo, Tema 3, Subtema 4 “Del tipo de usos de suelo Infraestructura”

CIRCULAR ORD. N° 0368 DEL 4 JUNIO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 10/ 2009

Aplicación del artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a instalaciones o edificaciones de infraestructura en área rural normada por un Plan Regulador Intercomunal.

Al respecto, es preciso señalar que, mediante el Decreto Supremo N° 8 de 2009, publicado en el Diario Oficial del 13.04.09, fue reemplazado el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto establece en lo principal que, en el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, las instalaciones o edificaciones del uso de suelo infraestructura estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de las autorizaciones que deban efectuarse por lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N° 458 (V. y U.) de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En relación con lo anterior cabe tener presente que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, divide el territorio en sólo dos áreas que son, área urbana y área rural, no existiendo, para estos efectos, otro tipo de divisiones del territorio y por lo mismo los planes reguladores intercomunales no tienen competencia para establecerlas.

En efecto, el área urbana corresponde al territorio inserto dentro de un límite urbano y este último incluye en su interior al límite de extensión urbana. Por su parte el área rural corresponde al resto del territorio comunal situado fuera del límite urbano, todo lo anterior en armonía con lo preceptuado en el artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Conforme a lo anterior, las áreas urbanas y de extensión urbana se encuentran al interior del límite urbano, y el área rural se encuentra fuera de dicho límite urbano, pudiendo éste pertenecer o no a un territorio regulado por un plan intercomunal o metropolitano.

Aclarado lo anterior, cabe hacer presente que en el área rural regulada de los Planes Reguladores Intercomunales, las instalaciones o edificaciones del uso de suelo de infraestructura estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En atención a lo cual es dable concluir que dichos instrumentos de planificación no tienen competencia para regular dichas instalaciones o edificaciones.

2.1.1.4. Postergación de permisos, por modificación al Plan Regulador

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 117; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.4.18.; 2.1.17.; 2.1.18.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. Nº 0630 del 14 noviembre 2006; DDU 175

CIRCULAR ORD. Nº 0630 DEL 14 NOVIEMBRE 2006; DDU 175

Aplicación del artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con las consideraciones que deben tener presentes las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para emitir el informe previo que señala el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reglamentado por el artículo 1.4.18. de su Ordenanza General, para postergaciones de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, en aquellos casos en que el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal.

Sobre la materia, se transcribe la Circular Ord. Nº 1357 del 3 de octubre de la Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo, dirigida a las Secretarías Ministeriales del país:

1. Como es de su conocimiento, mediante oficio singularizado en el antecedente se señalaron instrucciones respecto de la aplicación del artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a raíz de las solicitudes que los municipios presentan ante las Secretarías Regionales Ministeriales, en orden a postergar permisos de construcción y urbanización, mientras se desarrollan los estudios a través de los cuales se pretende introducir o modificar determinadas disposiciones de desarrollo urbano contenidas en los planes reguladores tanto de nivel intercomunal como de nivel comunal, se consoliden situaciones urbanas adversas.
2. Dada la experiencia de años recientes, la aplicación práctica de tales disposiciones ha demostrado una alta ineficiencia y conflictividad ya que, luego de transcurridos los plazos máximos otorgados por la ley para estos efectos, el tiempo de desarrollo y aprobación de estos estudios y cambios normativos han sobrepasado largamente dichos plazos, sin haberse logrado los objetivos que fundamentaron la postergación, con lo cual, no sólo se ha paralizado toda iniciativa de construcción en el área afectada por la postergación, sino que previo a la aprobación definitiva de dichos cambios normativos se han abierto espacios para el ingreso de solicitudes de permisos de construcción que pueden diferir ampliamente con la modificación en estudio.
3. En consideración a lo señalado y con el fin de circunscribir la aplicación de estas disposiciones a aquellas situaciones que realmente lo ameriten, se ha estimado necesario actualizar las instrucciones señaladas en el oficio singularizado en el antecedente, en

relación al informe que deben emitir las Secretarías Regionales Ministeriales, de acuerdo con las disposiciones de los artículos 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 1.4.18 de su Ordenanza General, en el siguiente sentido:

- a) En los casos en que se solicita postergación de permisos para todo el territorio comunal, se deberá procurar que el plazo requerido corresponda efectivamente al **tiempo necesario para completar el proceso que fundamenta la postergación**, restringiendo el acogimiento de la postergación sólo a aquellas modificaciones de los Planes Reguladores que se encuentren en sus trámites finales de aprobación, habiéndose a lo menos ingresado para su evaluación ambiental ante la Comisión Regional del Medio Ambiente respectiva.

En cuanto a las prórrogas, es dable señalar que sólo corresponde cursarlas cuando se haya dado cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior y se cuente con la certeza técnica de que en el período de prórroga otorgado, se pueda dar término y promulgar el estudio sobre las modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, según sea el caso.

- b) Tratándose de postergaciones solicitadas a raíz de cambios normativos menores **que afecten sólo a sectores puntuales** y a materias muy acotadas y específicas, es posible autorizar la postergación cuando que se encuentre en etapa de aprobación y se fundamente técnicamente, siempre que afecte sólo a los casos que no se podrán aprobar con el estudio o modificación propuesta.

En este caso para autorizar una prórroga se debe contar con la certeza técnica de que en el período de prórroga otorgado, se pueda dar término y promulgar el estudio sobre las modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, según sea el caso.

- c) Adicionalmente, se sugiere siempre acoger postergaciones y sus prórrogas en aquellos procesos que, de acuerdo a estudios fundados, recomiendan definir áreas de restricción derivadas de la aplicación de las disposiciones del artículo 2.1.17. sobre riesgos para los asentamientos humanos y protección de infraestructura, y del artículo 2.1.18. referido a protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”.

2.1.1.5. Adecuación de Plan Regulador en proceso de aprobación a nueva normativa

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 36; 43; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0817 del 10 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 77/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0817 DEL 10 SEPTIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 77/ 2007

Adecuación a los instrumentos de planificación territorial, que habiendo aprobado algunas etapas del proceso formal de aprobación, requerirían ajustarse a cambios normativos experimentados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en su Ordenanza General, sin que ello implique iniciar nuevamente el proceso.

Sobre el particular, es preciso señalar como principio general, que los instrumentos de planificación territorial deben ajustarse en cualquier momento del proceso de tramitación, a la **normativa vigente** contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza General, toda vez que sería contraria a derecho la aprobación de cualquiera de tales instrumentos, si no cumpliera con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

De lo anterior se desprende que, las modificaciones o cambios normativos introducidos a la regulación vigente de urbanismo y construcciones, deben ser incorporados en los instrumentos de planificación territorial en trámite, en cualquiera de sus etapas por tratarse de un imperativo de orden legal o reglamentario, correspondiendo por tanto a las Secretarías Regionales Ministeriales reparar al respectivo municipio –en el caso de Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales- o ajustar los Planes Regionales de Desarrollo Urbano o Planes Reguladores Intercomunales a aquellas normas del plan que se encuentren en contraposición con la normativa vigente, sin que se requiera en estos casos, en opinión de esta División, realizar nuevas exposiciones u otras tramitaciones adicionales toda vez que, como se indicó, estos ajustes corresponden a adecuaciones impuestas por las disposiciones que los rigen.

Tema 1 De los instrumentos de planificación

Subtema 2

De los Planes Reguladores Comunales



2.1.2.1. Proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 19 ; Código Civil
- Artículos 24; 36; Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.
- Ley N°19.778 que modificó la ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional y Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 43; 45; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.11.; 2.1.13.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 386 del 02 diciembre 2002; DDU 118
- Circular Ord. N° 132 del 19 junio 2003; DDU 129
- Circular Ord. N° 0553 del 14 julio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 21/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 386 DEL 02 DICIEMBRE 2002; DDU 118

Aplicación del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.11. de la Ordenanza General, en relación con el trámite de consulta al Consejo Económico y Social Comunal contemplado en los números 3 y 5 del señalado artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En aquellos casos de Municipios que no hayan constituido su Consejo Económico y Social Comunal al momento en que deben efectuarse las consultas establecidas en los números 3 y 5 del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, bastará la Certificación efectuada por el Ministro de Fe de la Municipalidad respectiva en que conste tal circunstancia, para que se entienda cumplido el

trámite y pueda continuarse con el procedimiento de aprobación del Plan Regulador Comunal. Sobre la misma materia la División Jurídica de este Ministerio mediante oficio Ord. N° 223 de fecha 22 de Noviembre de 2002, ha confirmado este planteamiento.

Cabe señalar, en todo caso, la conveniencia que los Municipios constituyan y pongan en funcionamiento el Consejo Económico y Social Comunal, entre otras razones, para dar cumplimiento a las consultas a que se refiere esta circular. En todo caso, la normativa aprobada por el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones contempla la existencia de una serie de mecanismos adicionales que permiten asegurar una adecuada participación de la comunidad en el procedimiento de aprobación de los Planes Reguladores Comunales, como son a vía de ejemplo, la información a los vecinos especialmente afectados por el nuevo instrumento de planificación, la realización de Audiencias Públicas en los barrios o sectores más afectados de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la exposición del proyecto a la comunidad por un plazo de 30 días, etc.

CIRCULAR ORD. N° 132 DEL 19 JUNIO 2003; DDU 129

Aplicación de los artículos 43 y 45 Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con el procedimiento de aprobación de los Planes Reguladores Comunales, en especial sobre enmiendas. Ley Orgánica Constitucional N°19.778. D.O. 10.12.01. del Ministerio del Interior, sobre gobierno y administración regional en materias de planes reguladores comunales.

Con fecha 10 de Diciembre 2001, se publicó en el diario oficial, la Ley Orgánica Constitucional del Ministerio del Interior N°19.778, sobre Gobierno y Administración Regional, ley que modificó el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relacionado con los procedimientos para la elaboración, aprobación y enmiendas de los Planes Reguladores Comunales.

La Ley N°19.778, al reemplazar el texto del inciso primero del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones eliminó las letras que contenía, estableciendo números que no coinciden con las gestiones que señalaban las antiguas letras, lo cual dificulta la aplicación de la norma del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, para establecer el trámite que las municipalidades pueden omitir en el caso de las enmiendas.

Consultada la División Jurídica, ha expresado lo siguiente:

“Al respecto, se debe tener presente el artículo 19 inciso segundo del Código Civil, que establece normas para la interpretación de la ley, el cual dispone que para interpretar una disposición oscura de la ley, se puede recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma. En el caso en estudio, es necesario determinar el espíritu de la disposición del artículo 45, antes que se modificara el inciso primero del artículo 43 por la ley N°19.778, para lo cual es necesario analizar el texto del inciso primero del artículo 43

fijado por la . N°18.738, el cual había sido tácitamente modificado por los artículos 24 letra o) y 36 letra c) de la ley N°19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional. Dicha disposición prescribía en su letra c) el trámite de revisión por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y la aprobación y promulgación por el Gobierno Regional. Asimismo, la letra d) de dicha norma, establecía el trámite de publicación en el Diario Oficial del texto íntegro de la resolución promulgatoria del Gobierno Regional y de la Ordenanza Local pertinente.”

En mérito de lo expuesto precedentemente, se indica que la tramitación de las enmiendas señaladas en el artículo 45 debe ajustarse a lo establecido en el artículo 2.1.13. de la O.G.U.C. que omite la revisión de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y la aprobación y promulgación del Gobierno Regional. Por otra parte, lo que debe publicarse en el Diario Oficial es el Decreto Alcaldicio, el Acuerdo del Concejo Municipal y la Ordenanza Local respectiva.

Como complemento a lo expuesto se informa que el proyecto de modificación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, actualmente en elaboración, acoge la situación descrita y precisa el procedimiento de enmiendas de los Planes Reguladores Comunales, en los términos antes señalados.

CIRCULAR ORD. N° 0553 DEL 14 JULIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 21/ 2008

Facultades de los Consejos Regionales para aprobar Planes Reguladores Comunales, cuando no existe un Plan Regulador Intercomunal que incluya a esa comuna dentro del territorio normado. Lo anterior, en el marco de observaciones al Plan Regulador Comunal, por parte de particulares, que no fueron acogidas en su momento por el Concejo Comunal.

Sobre el particular, el artículo 43° de la LGUC, en sus incisos 9 al 11, como asimismo el artículo 2.1.11, incisos 9 al 11, de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establecen que si no hubiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto y sus antecedentes, al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio.

En estos casos, la normativa de urbanismo y construcciones establece que, el pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el Consejo sólo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal, en la forma establecida en las citadas disposiciones, será promulgado por resolución del Intendente y enviado a Toma de Razón por la Contraloría Regional respectiva, última instancia en la que el Plan puede ser objetado sólo si se verifican contenidos o procedimientos que no se ajustaren a la normativa vigente.

El procedimiento anteriormente señalado, es distinto en aquellas comunas que se encuentran normadas por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, toda vez que en estos casos el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial es remitido directamente al Municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes y sólo se remite copia informativa al Gobierno Regional. Si el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial es favorable, el Plan Regulador Comunal se promulga directamente por el Municipio mediante Decreto Alcaldicio, el cual no es objeto de toma de Razón por parte de la Contraloría General o Regional respectiva.

El procedimiento señalado en el párrafo anterior, sólo difiere en aquellos casos en que el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial fuere negativo, toda vez que el Municipio puede modificar el proyecto conforme a las objeciones que señale dicha Secretaría o, insistir en su proyecto. En este último caso el Municipio puede remitir el proyecto, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial, al Gobierno Regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Por otra parte, debe considerarse que, para llegar a la instancia del Consejo Regional, en aquellos casos en que la normativa de urbanismo y construcciones los faculta para pronunciarse en el proceso de aprobación de un Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, el instrumento debe haber pasado por todas las etapas previas de participación y aprobaciones contenidas en el artículo 43° de la LGUC, entre las que se encuentran informar a los vecinos, audiencias públicas, la consulta al Consejo Económico y Social (CESCO), la exposición del proyecto a la comunidad, la recepción de observaciones de los ciudadanos, la evaluación ambiental correspondiente, la aprobación del Concejo Comunal y el envío del proyecto, con todos sus antecedentes, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, organismo este último que debe revisar el instrumento y su concordancia con las disposiciones vigentes y emitir el informe técnico mencionado en el punto precedente.

Sobre esta materia es importante hacer presente que el artículo 43° de la LGUC, en su inciso quinto, limita al Concejo Comunal para pronunciarse sólo sobre materias contenidas en el proyecto del Plan Regulador Comunal y para acoger únicamente modificaciones que no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad, salvo que el proyecto modificado sea objeto de nuevas exposiciones conforme a lo establecido en el inciso segundo de la citada disposición.

De lo anterior, es posible inferir que la normativa vigente establece en el proceso de aprobación de un Plan Regulador Comunal diversas instancias para que la comunidad concurra con sus observaciones en forma oportuna, no correspondiendo realizar modificaciones posteriores a un proyecto de Plan Regulador Comunal sobre materias o disposiciones no contenidas en dicho proyecto que impliquen gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad, exceptuándose naturalmente aquellos ajustes a las disposiciones de urbanismo y construcciones vigentes a las que todo instrumento de planificación debe dar cumplimiento.



2.1.2.2. Desafectación de Bienes Nacionales de uso público

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 64 ; D.L.1939 sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado.
- Artículo 61; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0363 del 13 Julio 2001; DDU 87

CIRCULAR ORD. N° 0363 DEL 13 JULIO 2001; DDU 87

Transcribe pronunciamiento de la División Jurídica MINVU relacionado con la desafectación de bienes nacionales de uso público.

Frente a un informe en derecho solicitado por la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VI Región sobre el procedimiento que debe observarse para desafectar bienes nacionales de uso público, concretamente sobre la aplicación del inciso segundo del artículo 61 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que prescribe que la desafectación de bienes nacionales de uso público debe tramitarse como modificación del Plan Regulador, la División Jurídica de este Ministerio emitió su pronunciamiento mediante oficio ORD. N°0024 de 10 de Mayo de 2001, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Debe señalarse que la desafectación de bienes nacionales de uso público puede ser dispuesta por dos vías diferentes, una como modificación del Plan Regulador, conforme a lo dispuesto en el artículo 61 del D.F.L. N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, norma que se encuentra plenamente vigente en la actualidad, y la otra, por decreto supremo del Ministerio de Bienes Nacionales dado su carácter de administrador de los bienes del Estado y de la facultad de disposición de los mismos que le franquea la ley.

La desafectación por el Ministerio de Bienes Nacionales se encuentra consagrada expresamente en el inciso segundo del artículo 64, del D.L. N°1939, de 1977, sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, que dispone que por razones fundadas pueden desafectarse de su calidad de uso público determinados inmuebles, lo que, al tenor de los incisos primero y segundo del mismo precepto, debe llevarse a la práctica mediante la dictación de un decreto supremo del Ministerio de Bienes Nacionales.

En relación con la desafectación mediante decreto supremo del Ministerio de Bienes Nacionales, la Contraloría General de la República ha dictaminado que, por razones técnicas, en el referido decreto

supremo debe mencionarse el uso de suelo asignado al bien raíz que se desafecta de su calidad de bien nacional de uso público y si dicho uso es el mismo que el Plan Regulador contempla para el sector en que el bien se encuentra enclavado, basta al efecto la firma que debe otorgar el Ministro de Vivienda y Urbanismo al decreto de desafectación para que se entienda fijado dicho uso de suelo a los terrenos.

Siempre en relación con la desafectación dispuesta a través del Ministerio de Bienes Nacionales, el Organismo Contralor ha dictaminado que en el evento que con motivo de la desafectación del bien nacional de uso público se asigne al bien desafectado un uso de suelo diferente al consagrado por el Plan Regulador para el sector de ubicación del inmueble objeto de la desafectación, necesariamente debe tramitarse una modificación del Plan Regulador, debiendo el Ministerio de Bienes Nacionales recabar la correspondiente modificación del Plan Regulador por parte del Municipio, antecedente que debe incorporarse al Decreto de Bienes Nacionales.

La desafectación a través de la modificación del Plan Regulador que se encuentra consagrada en el artículo 61 del D.F.L. N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, recibe plena aplicación cuando por iniciativa del Municipio se modifica el Plan Regulador y por esta causa un bien, ubicado dentro de su respectivo territorio comunal, pierde su calidad de bien nacional de uso público. Además, la modificación al Plan Regulador, de acuerdo a lo señalado en el punto precedente, debe recibir obligatoriamente aplicación cuando la desafectación se origina por voluntad del Ministerio de Bienes Nacionales y se asigna al bien desafectado un uso de suelo diferente al consagrado para el sector de ubicación del inmueble objeto de la desafectación.

Siempre en relación con la norma consultada debe señalarse que, a juicio de la Contraloría General de la República, contenido en el dictamen N°51.062, de 1979, aclarado por dictamen N°35.266, DE 1982, el artículo 65 del D.L. N°1939, de 1977, sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, derogó la frase final del inciso segundo del artículo 61 del D.F.L. N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativa a la inscripción de los inmuebles desfectados a nombre del Servicio Metropolitano o Regional de Vivienda y Urbanización que corresponda, por lo que la inscripción de dominio del predio desafectado debe hacerse a nombre del Fisco.”.

2.1.2.3. Normas Urbanísticas de frente predial y superficie predial

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 1.4.4.; 2.1.1.; 2.1.10.; 2.1.20.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0136 del 15 abril 2005; DDU 144

CIRCULAR ORD. N° 0136 DEL 15 ABRIL 2005; DDU 144

Aplicación de los artículos 2.1.10. y 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con las normas urbanísticas correspondientes a frente predial y superficie predial mínima, del Plan Regulador Comunal .

En relación al “Frente Predial Mínimo” debe señalarse que mediante los D.S. N°75, (V. y U.), de 2001, publicado en el Diario Oficial del 25.06.01, D.S. N°259, (V. y U.), de 2003, publicado en el Diario Oficial del 16.03.04 y D.S. N°183, (V. y U.), de 2004, publicado en el Diario Oficial del 22.03.05, que modificaron la O.G.U.C., se eliminó de dicho cuerpo reglamentario el concepto de “Frente Predial Mínimo” como norma urbanística.

Para tal efecto, tanto la definición de “Normas Urbanísticas” presente en el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C., como lo establecido por el número 5. del artículo 1.4.4. relativo a las normas urbanísticas aplicables al predio, como también la letra c) del número 3. del artículo 2.1.10., relativo a las normas urbanísticas fijadas por la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, no establecen como norma urbanística el concepto de “Frente Predial Mínimo”, en consecuencia, dicho concepto se encuentra tácitamente derogado por la supremacía de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, de conformidad a lo estipulado en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la O.G.U.C. en los Planes Reguladores Comunales vigentes.

Respecto a la “Superficie Predial Mínima” debe manifestarse que el artículo 2.1.20. de la O.G.U.C. establece que el Instrumento de Planificación Territorial podrá determinar superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, en el área urbana, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

- Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural que se debe proteger, conforme a lo establecido en la O.G.U.C.
- Tener una pendiente promedio superior al 20%.
- Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

El segundo inciso del mencionado artículo 2.1.20. establece: “En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta algunas de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m² o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.”.

Por lo anterior, la norma urbanística “Superficie de subdivisión predial mínima” establecida en la letra g) del número 5. del artículo 1.4.4. como también la letra c) del número 3. del artículo 2.1.10. y en relación con el indicado artículo 2.1.20., todos de la O.G.U.C., determinan claramente que la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal no puede normar que la superficie de subdivisión predial mínima sea superior a 2.500 m², por lo cual se encuentran tácitamente derogadas las normas contrarias a dicho precepto.

2.1.2.4. Normas Urbanísticas para favorecer la seguridad ciudadana

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 2.1.10.; 2.1.24.; 2.1.25.; 2.1.27.; 2.1.28.; 2.1.29.; 2.1.32.; 2.1.33.; 2.2.5.; 2.5.1.; 2.5.3.; 2.5.8.; 2.7.9.; 2.7.10.; 4.13.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano vigentes relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0540 del 03 julio 2008; DDU 205

CIRCULAR ORD. N° 0540 DEL 03 JULIO 2008; DDU 205

Instruye sobre normas urbanísticas para favorecer la seguridad ciudadana, a fin de orientar su incorporación, en los procesos de formulación de los Planes Reguladores Comunales, específicamente, respecto de la existencia de variables que inciden en la ocurrencia de delitos.

Lo anterior, tanto en el análisis del territorio a planificar, a través del correspondiente diagnóstico, como en la proposición de las normas urbanísticas que se establezcan en la Ordenanza Local del Plan, con el objetivo de contribuir, mediante la planificación urbana, en la mitigación de las condiciones que generan grados de inseguridad ciudadana como también a prevenir en parte, situaciones de orden delictivo en nuestras ciudades.

Concordante con lo anterior, en el diagnóstico contenido en la Memoria Explicativa del Plan, señalada en el artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), además del análisis de los componentes territoriales que en dicho artículo se indican, corresponderá para cumplir con los objetivos planteados, se identifiquen y analicen, entre otras, las siguientes variables:

- Territorialización y tipos de delitos de connotación social en el área a planificar.
- Identificación de los sectores vulnerables al riesgo delictual.

Para la obtención de los antecedentes enunciados, se podrán considerar entre otras, las siguientes fuentes de información:

- Plan de seguridad comunal de la respectiva Municipalidad (Oficina Comunal de Seguridad y Concejos de Seguridad Comunal).

- Antecedentes de la Encuesta Nacional Urbana de Seguridad Ciudadana “ENUSC”, respecto a percepción de seguridad y victimización, del Ministerio del Interior.
- Catastro de información de las luminarias públicas peatonales, sistemas de televigilancia y casetas de seguridad pública y privada.
- Catastro de predios eriazos y/o subutilizados y de edificaciones abandonadas.
- Catastro de bienes nacionales de uso público correspondientes a plazas y/o parques deteriorados abandonados y o subutilizados.
- Catastro de delitos investigados por el Ministerio Público.
- Catastro de denuncias delictuales de carabineros e investigaciones.
- Antecedentes con información captada desde la comunidad, respecto de aspectos físico-espaciales que inciden en la percepción de inseguridad ciudadana y su localización en el territorio.

Con los antecedentes del diagnóstico en estas materias, se podrá identificar los factores físico-espaciales del territorio, en que se manifiestan y se favorecen conductas delictuales, o que ofrecen mayor percepción de vulnerabilidad por parte de la población, tales como:

- Cierros de propiedades altos y opacos.
- Falta de iluminación en el espacio público.
- Vías de circulación peatonal y vehicular discontinuas.
- Sectores urbanos con usos de suelo, que implican escasa presencia ciudadana en determinadas horas del día.
- Agrupaciones habitacionales que segregan o privatizan el espacio público marginándose de la relación con el resto del barrio y la ciudad.
- Frentes prediales extensos y sin edificaciones
- Presencia de elementos u obstáculos en el espacio público que obstruyen los recorridos peatonales.
- Edificaciones o agrupaciones de edificios que generan fondos de sitios o fachadas sin actividad hacia los espacios públicos.

A partir del análisis de los antecedentes del diagnóstico y de la identificación de los factores físico-espaciales anteriormente ejemplarizados, y en acuerdo con la legislación de urbanismo y construcciones vigente, se podrán determinar en la formulación del Plan, normas urbanísticas que colaboren con la mitigación de la ocurrencia de conductas delictuales que atentan contra la seguridad ciudadana en el espacio público.

Teniendo presentes los antecedentes que se desprendan del diagnóstico, a partir del cual se evalúen las consideraciones antes expuestas, es necesario hacer presente que la normativa de urbanismo y

construcciones otorga a los Planes Reguladores Comunales una serie de herramientas que permiten prevenir situaciones de orden delictivo. En este sentido se pueden señalar las siguientes:

Exigencias de cierros de propiedades:

En estas materias, las disposiciones contenidas en los artículos 2.1.10., 2.5.1. y 4.13.7. de la OGUC, permiten establecer una serie de disposiciones en el Plan Regulador que con los antecedentes recogidos en el diagnóstico, minimicen la ocurrencia de actos delictuales, tales como:

- a. Fijar, en virtud de lo establecido en el artículo 2.1.10. (OGUC), alturas de cierros entre el espacio público y las propiedades, que permitan y colaboren con el control visual natural de los habitantes u ocupantes de las edificaciones, respecto del espacio público y desde éste hacia el interior de las propiedades.
- b. En acuerdo con el artículo 2.5.1. (OGUC), disponer para las propiedades abandonadas -con o sin edificaciones- cierros hacia el espacio público con porcentajes de transparencia mayores al 60% establecido como mínimo en dicho artículo como norma general.
- c. Asimismo para los sitios eriazos y las propiedades abandonadas, el Plan podrá establecer mayores exigencias respecto de las características de los cierros que enfrentan espacios públicos, tales como mayores porcentajes de transparencia de éstos, de tal forma de colaborar con el control visual hacia estas propiedades desde el exterior, prohibiendo que dichas transparencias sean interrumpidas con especies vegetales o similares.
- d. Para los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de locomoción colectiva urbana, según el artículo 4.13.7. (OGUC), el Plan podrá establecer disposiciones para los cierros, respecto de la fijación de alturas y opacidad hacia las propiedades vecinas para la protección y seguridad de sus habitantes, como también hacia los espacios públicos respecto de la fijación de alturas y mayores porcentajes de transparencia de los cierros, con el objetivo de mitigar la posibilidad de ocurrencias delictuales, como asimismo para permitir el control visual desde y hacia el espacio público.
- e. Adicionalmente, a través de las Ordenanzas Municipales, los Municipios pueden, en el marco de sus atribuciones legales vigentes, establecer normas generales y obligatorias respecto del mantenimiento de los cierros y de sus condiciones físicas para el resguardo de la seguridad de las propiedades y del control del espacio público, así como prohibir que dichas transparencias sean interrumpidas con especies vegetales o similares que dificulten el control visual desde y hacia el espacio público.

Usos de suelo:

De acuerdo a lo establecido en los artículos 2.1.10. y 2.1.24 de la OGUC, el Plan Regulador Comunal definirá los tipos de usos de suelo susceptibles de emplazarse en las diversas zonas urbanas a planificar, recomendándose considerar la mixtura de estos usos en las zonas o subzonas que se

definan; lo anterior constituye un factor relevante para la ocupación y presencia de personas en el espacio público durante diversas horas del día, lo que permite su control natural y su valoración por parte de la comunidad como lugar de encuentro de actividades urbanas y ciudadanas. En este sentido es importante que el Plan Regulador considere en su formulación o modificación las siguientes variables:

- a. Compatibilizar e integrar en zonas con usos de suelo habitacional el tipo de uso de suelo de equipamiento - establecidos en los artículos 2.1.25., 2.1.27., 2.1.32. y 2.1.33. de la OGUC -, de tal forma de constituir por una parte barrios residenciales integrados con acceso a equipamientos y por otra, a vitalizar la ocupación del espacio público durante diversas horas del día, por parte de la ciudadanía, mediante las actividades que generan algunas clases de equipamientos.
- b. Establecer, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 2.1.29. (OGUC), en las condiciones y requisitos a cumplir para permitir el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias del tipo de uso de suelo de Infraestructura, normas urbanísticas que colaboren con la armonización de este tipo de uso de suelo con el resto de los usos de suelo que se permiten en las diversas zonas del Plan, particularmente respecto de la seguridad de la población vecina a las Infraestructuras, así como, en la relación e integración y el control del espacio público que enfrentan.
- c. En las instalaciones del tipo uso de suelo Actividades Productivas previstas en el artículo 2.1.28. (OGUC) y de las edificaciones para algunas de las actividades de las clases de Equipamientos según el artículo 2.1.33. (OGUC), que por su naturaleza generan poca relación con el espacio urbano adyacente, así como escaso contacto visual con el espacio público, se podrá, según lo prescrito en el artículo 2.7.9. (OGUC), fijar disposiciones respecto de morfologías y estilos arquitectónicos de fachadas que permitan la armonía de las distintas edificaciones posibles de instalarse en un sector, calle o avenida, o entorno a una plaza o parque, con la finalidad que contribuyan en la integración y el control de los espacios públicos.

Antejardines:

- a. En la fijación de los antejardines, de acuerdo a lo prescrito en los artículos 2.1.10. y 2.5.8. (OGUC), establecer sus anchos, considerando en la relación entre el espacio público y las edificaciones, una distancia que colabore con el control visual natural de las personas desde las edificaciones hacia el espacio público y viceversa.
- b. Para la definición de la línea de edificación y la línea oficial de cierre, que determinan en definitiva el área del antejardín, tener presente en el análisis los tamaños prediales, de tal manera que en los casos de ser pequeños, los antejardines no se constituyan en patios, estacionamientos o lugares de depósitos o bodegaje de las viviendas, que atenten contra la relación de las edificaciones y el espacio público y su control natural, verificando también, en este contexto, la conveniencia de prohibir la localización en los antejardines de pérgolas y estacionamientos, según lo prescrito en el artículo 2.5.8. de la OGUC.

- c. En la fijación de los anchos de antejardines, los Planes Reguladores Comunales, no debieran establecer que éstos son “optativos”. Esto, con el propósito de restringir la discrecionalidad en la definición de líneas de edificación que generan entrantes y salientes de fachadas y por ende atentan, en muchos casos, con la seguridad, regularidad y continuidad físico – espacial del espacio público.

Publicidad en propiedades privadas y espacio público:

De acuerdo a lo reglamentado por el artículo 2.7.10. (OGUC), mediante el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, se pueden establecer mayores restricciones a la instalación de publicidad, que las contempladas en dicho artículo.

En este contexto se recomienda evaluar la pertinencia de prohibir la instalación de carteles publicitarios para los inmuebles de propiedad privada, en orden a proteger la necesaria relación visual entre las edificaciones y el espacio público para su control natural.

En esta misma materia, el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional determinarán las vías en que se permitirán las instalaciones de soportes de carteles publicitarios; a este respecto, se recomienda considerar las características físico - espaciales de la vía y las actividades urbanas que se emplazarán en los bordes de ellas, ésto con el fin de evitar que los elementos de soporte de la publicidad o esta misma, favorezcan la ocurrencia de delitos.

Cesiones para áreas verdes:

De acuerdo al artículo 2.2.5., inciso octavo, (OGUC), los Planes Reguladores Comunales podrán determinar la proporción de frente y fondo de las superficies a ceder para áreas verdes, cuando éstas tengan solamente un frente hacia la vía pública, de tal forma de garantizar proporciones acordes con la vía pública que enfrentan, lo que permitirá el dominio visual de las personas hacia el área verde y viceversa.

Ochavos:

En virtud de lo establecido por el artículo 2.5.3. de la OGUC, el Plan Regulador Comunal podrá determinar las esquinas de las calles y pasajes en que corresponderá formar ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial de fachadas o de los cierros, determinando la longitud de tales ochavos, de tal manera de permitir la visibilidad para los peatones y favorecer el control visual del recorrido peatonal por el espacio público.



2.1.2.5. Planos Seccionales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 4; 46; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.14.; 2.2.8.; 2.7.8.; 2.7.9.; 4.1.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0631 del 14 Noviembre 2006; DDU 176

CIRCULAR ORD. N° 0631 DEL 14 NOVIEMBRE 2006; DDU 176

Recomendaciones Metodológicas para la elaboración de Planos Seccionales de diseño accesible en el espacio público.

De conformidad a lo preceptuado en el artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) y artículo 2.1.14. de su Ordenanza General, las Municipalidades, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, podrán aprobar Planos Seccionales fijando trazados y anchos de calles; zonificación y uso de suelo detallado; terrenos afectos a expropiación u otras disposiciones que afecten a los espacios públicos, así como las características arquitectónicas de las edificaciones de conformidad al artículo 2.7.8. y 2.7.9., entre otras.

En tal sentido, la División de Desarrollo Urbano profundiza en esta Circular una propuesta metodológica para abordar el diseño accesible en espacios públicos mediante la formulación de Planos Seccionales, los que además pueden establecer las materias señaladas en el párrafo anterior.

Si bien la presente Circular tiene un amplio alcance, sus contenidos van dirigidos especialmente a los equipos técnicos municipales de todo el país, como una herramienta para guiar la elaboración de los Planos Seccionales cuyo objetivo es la eliminación de barreras arquitectónicas en los espacios públicos de nuestras ciudades.

Es en ese contexto que esta División en virtud de las facultades del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ha considerado pertinente entregar criterios para mejorar la accesibilidad al espacio público de las personas con diversas discapacidades, de manera que puedan utilizarlo en forma libre, segura y autónoma, aplicando el concepto de "Diseño Universal" o "Diseño para Todos".

Para estos efectos, las comunas que cuentan con un Plan Regulador Comunal, podrán determinar áreas prioritarias de intervención en el espacio público, susceptibles de definirse por la vía de un Plano

Seccional, a través del cual se establezcan circuitos con elementos de diseño destinados a mejorar la accesibilidad de personas con discapacidad.

En la elaboración de estos instrumentos es importante tener en consideración las particularidades de cada localidad, y consultar la participación activa de la comunidad en todo el proceso de su elaboración, especialmente de organizaciones de personas con discapacidad, adultos mayores y otros colectivos que representan tanto a los beneficiarios directos, así como a entidades públicas y privadas vinculados a la materia, sin perjuicio de cumplir con el procedimiento de aprobación establecido en el artículo 2.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.).

Elaboración y aprobación del plano seccional.

Levantamiento de información:

Previo a la definición de los contenidos del Plano Seccional destinado a mejorar las condiciones de accesibilidad en el espacio público a las personas con alguna discapacidad, se requiere de un levantamiento de la información que ayudará a concluir en un diagnóstico del espacio público que se intervendrá.

En esta etapa se evaluará cuantitativa y cualitativamente el nivel de barreras arquitectónicas existentes en el espacio público y su relación con las edificaciones, lo que se contrastará con la imagen esperada de espacio público accesible para todos sus habitantes. Este proceso facilitará la determinación de los circuitos más demandados en la comuna o en el sector del estudio, y permitirá verificar de qué manera el Plano Seccional podrá dar respuestas satisfactorias a los objetivos perseguidos.

Se recomienda definir los tramos en los que resulte prioritario intervenir para hacerlos más accesibles, no siendo necesario efectuar un análisis de todos los espacios públicos existentes.

Para los efectos de realizar este análisis, se recomienda tener en consideración los elementos y aspectos que se señalan a continuación:

- Evaluar las características de los principales elementos y materialidad que conforman los pavimentos, estacionamientos y mobiliario urbano, detectando deficiencias para corregir y/o reemplazar en el diseño del Plano Seccional. Para ello se recomienda analizar las características de los elementos que componen el espacio público, tales como: tipo de pavimento existente en las rampas de los cruces de peatones, su estado de conservación, materialidad (antideslizante), textura con baja o alta rugosidad; si contempla condiciones de accesibilidad para no videntes, etc.
- Definir los objetivos específicos que se pretende lograr al transformar en accesibles determinados circuitos en el espacio público, sean éstos de servicio, recreación, turísticos u otros de interés local, teniendo en consideración el impacto social sobre la accesibilidad, la mejora de la movilidad y la calidad medioambiental.

- Tener en consideración los aspectos geográficos relevantes de la topografía, tales como clima - que condicionará diversas soluciones de diseño y constructivas-, características históricas y culturales del sector, información demográfica relevante, etc.
- Singularizar los diversos tipos de discapacidad, adultos mayores y otros, que conforman el universo de beneficiarios directos de la implementación de los Planos Seccionales.
- Obtener información relativa a colectivos de personas con movilidad y/o comunicación reducida, toda vez que serán ellos quienes entregarán información útil para establecer las necesidades de recorridos, lo que a su vez facilitará la definición de flujos peatonales, estacionamientos, estaciones de Metro o transporte más frecuentado.
- Asimismo, obtener información sobre los equipamientos más concurridos tales como, Culto y Cultura; Salud; Educación; Deporte; Comercio; Servicios; Esparcimiento; Seguridad y Social.
- Recabar antecedentes que existan en el municipio, tales como el Catastro Nacional de Edificios Accesibles, implementado por el MINVU.

Formulación del Plano Seccional:

Sobre la base de la información obtenida, las municipalidades que dispongan de Plan Regulador Comunal, podrán formular sus Planos Seccionales, en los que se detalle gráficamente las obras necesarias para dar accesibilidad a las personas con discapacidad. Esto, de conformidad con las disposiciones que sobre la materia establece la normativa de urbanismo y construcciones vigente, en especial la contenida en los artículos 2.2.8. y 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. De este modo se obtendrá un instrumento de diseño urbano que otorga accesibilidad para todos y que incorpora el concepto de diseño universal.

Para dar una adecuada accesibilidad a las personas con discapacidad, estos Planos determinarán exigencias en el espacio público relativas a los siguientes aspectos, entre otros:

- Rebajes de soleras en cruces de calzadas, detallando ancho y características de los pavimentos.
- Características técnicas de los pavimentos de veredas o aceras.
- Características técnicas de los desniveles entre espacios públicos.
- Zonas que requieran de rampas antideslizantes, especificando sus características de diseño y materialidad.
- Graduación de las pendientes longitudinales de las circulaciones peatonales, especialmente en zonas con topografía accidentada que pueden ser salvadas con escaleras y rampas intercaladas.
- Características de los refugios peatonales y de los bandejes.

- Localización e Implementación de ascensores, y sus características técnicas.
- Localización de servicios higiénicos, especificando sus características.
- Características de los semáforos.
- Ubicación de mobiliario urbano y características de los elementos que lo conforman tales como teléfonos, asientos, basureros, kioscos, volúmenes con elementos de publicidad, bebederos de agua, centros de información, etc. para hacerlos accesibles a personas con discapacidad, especialmente visuales y auditivos.
- Características de las especies vegetales y jardineras.
- Características de diseño que deban cumplir los estacionamientos accesibles para personas con discapacidad.
- Condiciones para dar accesibilidad a circuitos de áreas verdes, plazas, plazoletas y parques.
- Características de las fajas destinadas a rodados como ciclovías y su intersección con el tráfico vehicular y peatonal.
- Características y dimensionamiento de las aceras, calzada y sus elementos que las delimitan.
- Características de los paraderos del transporte público, paraderos de taxis, acceso a trenes subterráneos y suburbanos, terminales de buses interurbanos, considerando los puntos de transferencia en el transporte público y sus combinaciones con trenes subterráneos, suburbanos, puertos, aeropuertos, terminales de locomoción colectiva, embarcaderos, etc.
- Características de los accesos a instalaciones en el subsuelo, como estaciones de trenes subterráneos, estacionamientos, baños, galerías comerciales u otros.
- Características de la señalética.

Normativa vigente relativa a exigencias asociadas a la discapacidad.

Las disposiciones vigentes aplicables a la discapacidad, son principalmente las contenidas en los artículos 2.2.8. y 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas a circulaciones: cruces de la calzada, rebajes de solera, rampas, mobiliario urbano, estacionamientos y a las edificaciones.

Graficación del plano:

El plano seccional debe realizarse en sistema digitalizado compatible con la graficación de los otros instrumentos de planificación vigentes de la comuna, a una escala 1:2.000 o menor si la complejidad del área lo requiere.

Aprobación del plano seccional:

La aprobación de los Planos Seccionales se efectuará conforme al artículo 2.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CIRCULAR ORD. N° 0443 DEL 03 JULIO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 20/ 2009

Aplicación del artículo 2.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre detallar usos de suelo en zona industrial o de bodegaje exclusivos a predios de hasta 5 hectáreas de superficie, emplazados en áreas consolidadas con usos de suelo distinto al industrial o bodegaje, ubicados en zonas definidas por el Plan Regulador Comunal como uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivos.

Al respecto, el artículo 2.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones reglamenta el procedimiento de aprobación de los Planos Seccionales, a que se refiere el inciso primero del artículo 46° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual indica que, en los casos que para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales.

Sobre el particular, el mencionado artículo 2.1.14., establece en el inciso tercero, el procedimiento mediante el cual los municipios pueden detallar usos de suelo y normas urbanísticas a predios ubicados en zonas con uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivos definidas por los Planes Reguladores Comunales, cuando dichos predios presentan una superficie de hasta 5 hectáreas y están emplazados en áreas consolidadas con usos de suelo distintos al industrial o al bodegaje, esto es, áreas en las cuales existan edificaciones destinadas a usos distintos al de actividades productivas, conforme a los usos regulados en el artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tales como residencial, equipamiento y área verde.

La referida disposición establece que los predios que cumplan con las características señaladas en el punto anterior, deberán, además, cumplir a lo menos con alguno de los siguientes requisitos:

- No haber sido destinados a los usos de suelo industrial o de bodegaje exclusivos, en un plazo de al menos 5 años desde la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal que les asignó tales usos de suelo o,
- Que hubiesen cesado sus actividades industriales o de bodegaje en al menos un año y que a juicio del municipio provoquen deterioro en el entorno o,

- Que deban trasladar sus funciones por disposición de la municipalidad en virtud de lo establecido en el inciso segundo del artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o por disposición de otra autoridad competente.

El referido inciso tercero del artículo 2.1.14. incorpora, asimismo el procedimiento de aprobación de los Planos Seccionales de que se trata, señalando que mediante Decreto Alcaldicio se fijará a dichos predios uno o más de los usos de suelo y las normas urbanísticas asignados por el Plan Regulador Comunal a las zonas consolidadas en las cuales estuvieren insertos, estableciendo las instancias de participación y trámites de aprobación aplicable a estos casos.

Por su parte, el inciso cuarto del artículo 2.1.14., establece que el mismo procedimiento de aprobación de Planos Seccionales se aplicará para detallar usos de suelo a predios que tengan las mismas características y condiciones que los predios descritos precedentemente, cuando el uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivo, se hubiere originado en disposiciones del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, por constituir alteraciones a las disposiciones del Plan Regulador Comunal.

Finalmente, cabe hacer presente que la elaboración de Planos Seccionales es una facultad privativa del municipio respectivo, y debe realizarse en apego a lo establecido al respecto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.1.2.6. Facultad del Plan Regulador Comunal para reclasificar vías existentes

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 2.3.1.; 2.3.2.; 2.3.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord N° 0171 del 18 febrero 2008; DDU 198

CIRCULAR ORD N° 0171 DEL 18 FEBRERO 2008 ; DDU 198

Aplicación del inciso segundo del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con el alcance de las facultades de un Plan Regulador Comunal, para reclasificar las vías existentes, asimilándolas a alguna de las clases señaladas en los artículos 2.3.2 y 2.3.3 de la misma Ordenanza, aún cuando no

presenten los anchos mínimos o las condiciones y características establecidas para ellas.

Al respecto, es pertinente señalar que el propósito de este artículo, que se infiere claramente del inciso tercero del artículo 2.3.1 analizado, es que los instrumentos de planificación de nivel local, junto a la consideración por los aspectos técnicos propios de la ingeniería de tránsito, evalúen los conceptos urbanísticos que guían el desarrollo de los distintos sectores de las comunas y sus barrios, las características de las actividades urbanas que se emplazan en los bordes de las vías y la dotación de infraestructura prevista.

En este sentido, al permitir que una vía existente, que cumple con las condiciones para ser clasificada en una determinada categoría, pueda asimilarse a otra, -sea ésta de mayor o menor jerarquía en la clasificación-, este artículo recoge las especificidades de comunas y barrios, reconociendo, a través de la planificación, formas de uso del espacio público, y respetando las decisiones locales respecto de la calidad espacial y funcional que se pretende lograr.

Finalmente, a modo de ejemplo de aplicación de la disposición analizada, es perfectamente factible que en una comuna cuya red vial pública no consulta vías de una categoría tal que admita las distintas escalas de equipamiento, se reclasifique la vialidad para hacerlo posible. Por el contrario, en comunas que poseen espacios públicos que -como decisión de planificación- se ha optado por mantener, también cabe asimilarlos a una vía de categoría inferior, como una forma de respetar el uso que la comunidad le otorga a ese espacio, y que le imprime su valor.



2.1.2.7. Declaración de Impacto Ambiental

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.10.; 2.4.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 1134 del 24 noviembre 1997; DDU 22
- Circular Ord. N° 1135 del 24 noviembre 1997; DDU 23
- Circular Ord. N° 1004 del 23 noviembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 94/2007

CIRCULAR ORD. N° 1134 DEL 24 NOVIEMBRE 1997; DDU 22

Instructivo para la Evaluación del Impacto Ambiental de proyectos de desarrollo urbano e inmobiliarios, preparado por este Ministerio en conjunto con la Comisión Nacional del Medio Ambiente bajo la coordinación del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

Se transcribe Oficio Circular N°6231 de fecha 27 de Octubre de 1997 del Presidente Comisión Nacional del Medio Ambiente y del Ministro de Vivienda y Urbanismo, y además el formulario tipo para la Declaración de Impacto Ambiental.

“1. Considerando que de acuerdo a las disposiciones de la Ley N°19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos identificados bajo la denominación de “proyectos de desarrollo urbano” y “proyectos inmobiliarios que se ejecuten en zonas declaradas latentes y saturadas”, indicados respectivamente en las letras g) y h) del artículo 10 de esta Ley y en el artículo 3° del Reglamento correspondiente; los Ministros que suscriben han estimado necesario impartir las siguientes instrucciones:

a) En todos los proyectos indicados, cuando corresponda presentar una Declaración de Impacto Ambiental, podrá aplicarse el formulario que se adjunta, el cual deberá ser llenado y presentado por el titular del proyecto ante la Comisión Regional del Medio Ambiente respectiva.

b) El propósito de presentar una Declaración de Impacto Ambiental es lograr una máxima eficiencia y rapidez en el proceso de evaluación ambiental de aquellos proyectos que generan un nulo o mínimo impacto ambiental. En consecuencia, se encarece agilizar los procedimientos y mejorar la coordinación para lograr este objetivo.

Los permisos de ejecución de obras de construcción, señalados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no son permisos ambientales sectoriales y en consecuencia no se encuentran vinculados al procedimiento de la Ley N°19.300. Por lo tanto, dichos permisos se pueden otorgar independientemente de la evaluación de impacto ambiental.

No obstante, en el caso de aquellos proyectos que deban someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y que requieran al mismo tiempo de las autorizaciones contempladas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 71 del Código Sanitario; los permisos de construcción no pueden ser otorgados antes de que haya finalizado la respectiva evaluación de impacto ambiental. Esto es así porque dichas autorizaciones son permisos ambientales sectoriales y en consecuencia deben ser otorgadas

en el marco de la evaluación de impacto ambiental, según se establece en el artículo 8° de la Ley N°19.300.

CIRCULAR ORD. N° 1135 DEL 24 NOVIEMBRE 1997; DDU 23

Instructivo para la Evaluación de Impacto Ambiental de los Instrumentos de Planificación Territorial, preparado por este Ministerio en conjunto con la Comisión Nacional del Medio Ambiente bajo la coordinación del Ministerio Secretaría General de la Presidencia.

Transcribe Oficio Circular N°6404 de fecha 12 de Noviembre de 1997 del Presidente Comisión Nacional del Medio Ambiente y del Ministro de Vivienda y Urbanismo, que incluye anexo sobre contenidos de la Evaluación de Impacto Ambiental de los Instrumentos de Planificación Territorial:

“1. Conforme a lo establecido en la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, los Planes Reguladores Intercomunales, los Planes Reguladores Comunales y los Planes Seccionales; indicados en la letra h) del artículo 10 de esta Ley y en el artículo 3° del Reglamento correspondiente.

1.1 Dicha disposición se encuentra vigente desde el 3 de Abril de 1997, fecha de publicación en el Diario Oficial del D.S. N° 30 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

1.2 Respecto de los Planes Seccionales, debe tenerse presente la distinción que la Ley General de Urbanismo y Construcciones hace de éstos. En efecto, en su artículo 46° dice que “En los casos en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc..” Luego dice que “En las comunas en que no exista Plan Regulador Comunal podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en el inciso primero del artículo 43”. Por lo tanto, se entiende que la Ley 19.300 alude a los Planes Seccionales y no a los Planos Seccionales.

No obstante, si se elabora un instrumento bajo el título de Plan Seccional y que propone para un determinado sector una modificación de las normas establecidas por el Plan Regulador Comunal vigente, modificaciones respecto del uso del suelo, intensidades de ocupación y otras disposiciones; dicha situación debiera entenderse como una modificación del Plan Regulador Comunal. El artículo 8° de la Ley 19.300 establece que “los proyectos o actividades señalados en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse y modificarse previa evaluación de su impacto ambiental”; por lo tanto, la circunstancia señalada debe

considerarse como una modificación del proyecto y en consecuencia debe someterse al Sistema.

Es preciso tener presente que, a diferencia de un proyecto de inversión que hace uso de los recursos y el territorio, un Instrumento de Planificación Territorial establece normas para que dicho uso sea compatible con los intereses económicos, sociales y ambientales. Asimismo, las múltiples alternativas de uso y de intensidad de uso del suelo sólo se traducen en opción concreta en la medida que los proyectos de inversión se aprueban y se ejecutan.

En esta perspectiva, los Instrumentos de Planificación Territorial, por su misma naturaleza, apuntan esencialmente a mejorar la calidad de vida de los habitantes, cautelar de riesgos a la población, controlar efectos adversos sobre los recursos naturales, proteger las áreas de valor cultural e histórico, entre otros.

En consecuencia, la evaluación de impacto ambiental de los Instrumentos de Planificación Territorial viene a ser un procedimiento que permite explicitar la consideración de los aspectos ambientales en la formulación de sus proposiciones para el uso del territorio y las medidas adoptadas por el Plan para mitigar los efectos ambientales negativos de dicho uso.

Para efectos de optimizar los procesos aprobatorios de los Instrumentos de Planificación Territorial se contempla en los casos que corresponda, que etapas similares ocurran en el mismo período de tiempo; en especial la participación de la comunidad considerada en el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y la consulta y exposición al público concebida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En este sentido se instruye que el ingreso de los Planes al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se haga de la siguiente manera:

- 3.1 El ingreso de los Planes Reguladores Comunes y de los Planes Seccionales al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental se efectuará paralelamente con la consulta y exposición al público que prescribe la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La resolución de calificación ambiental en estos casos debe emitirse con anterioridad a la aprobación del Plan, por acuerdo del Concejo Municipal a que se refiere la letra b) del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- 3.2 El ingreso de los Planes Reguladores Intercomunales se realizará simultáneamente con el proceso de consulta a los Municipios.

La resolución de calificación ambiental respectiva debe emitirse previo al envío del Plan al Gobierno Regional para su aprobación.

- 3.3 El ingreso de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano debe efectuarse al concluir su formulación.

La resolución de calificación ambiental debe emitirse antes del envío al Ministerio para la dictación del respectivo Decreto Supremo correspondiente.

- 3.4 Se estima que lo señalado precedentemente es la mejor alternativa, respecto del momento de ingreso de los Planes al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y la trayectoria que éstos siguen para cumplir con todos los procedimientos administrativos. Sin embargo, no existe un imperativo legal para que dicho procedimiento tenga que ajustarse a este instructivo, habida cuenta que debe tenerse presente la circunstancia particular de cada proceso de elaboración y aprobación de un Plan.
- 3.5 Atendiendo la disposición del artículo 9º de la Ley 19.300 y del artículo 17 del Reglamento respectivo, la Declaración o el Estudio del Impacto Ambiental deberá ser presentado por el titular de todo proyecto o actividad. En el caso del Plan Regulador Comunal el titular es el Alcalde del Municipio y en el caso del Plan Regulador Intercomunal es el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Considerando que cada proyecto de Plan es un caso particular, tanto desde la perspectiva de las características del territorio que se planifica, como desde el punto de vista de las indicaciones y normas que contempla, no se puede determinar en forma generalizada y de antemano si los Instrumentos de Planificación Territorial requieren presentar una Declaración o un Estudio de Impacto Ambiental. Para efectos de decidir sobre la presentación de uno u otro documento, deberá considerarse lo que en este sentido determina la Ley y el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y examinar, en cada caso en particular, si se generan o no efectos, características o circunstancias indicados en el artículo 11 de la Ley 19.300 y Título II del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Al respecto se deberá tener presente:

- 4.1 En el caso que se decidiera por una Declaración de Impacto Ambiental, en ella deberá demostrarse, con medidas como las que se ejemplifican en el Anexo adjunto a esta circular, que el Plan no tiene efectos, características o circunstancias indicados en el artículo 11 de la Ley 19.300 y Título II del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental. Asimismo, si se estima que los proyectos que posteriormente se instalen en el territorio planificado podrán tener efectos, características y circunstancias como las indicados, la Declaración de Impacto Ambiental mostrará como el Plan ha establecido una normativa tendiente a evitar o minimizar esos potenciales efectos.
- 4.2 Por el contrario, si se determina que se generan o presentan algunos efectos, características o circunstancias indicados en el artículo 11 de la Ley 19.300 y Título II del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, deberá presentarse un Estudio de Impacto Ambiental, referido específicamente a la materia que lo motiva.

En consecuencia, las materias del proyecto de Plan en que se pondrá énfasis en la evaluación de impacto ambiental son las que tienen relación con los aspectos que se establecen en dicho artículo 11 de la Ley y Título II del Reglamento.

El éxito de la evaluación de impacto ambiental, medido en la obtención de una resolución de calificación ambiental oportuna y probablemente exenta de condiciones, dependerá en gran medida de que el proyecto de Plan haya incorporado la dimensión ambiental sistemáticamente durante la fase de estudio y elaboración del proyecto de Plan. Es por ello que se instruye que se dé la suficiente atención al fortalecimiento de la dimensión ambiental en dicha fase de elaboración del proyecto de Plan.

CIRCULAR ORD. N° 1004 DEL 23 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 94/ 2007

Pertinencia de efectuar exigencias a través de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA), correspondiente a una modificación de Plan Regulador Comunal (PRC), las cuales excederían las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y las de las Res. Ex. 2379/03 y 3004/04 sobre metodología de aplicación de los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).

Para contextualizar el problema, es necesario hacer presente que la modificación del PRC en comento fue promulgada mediante Decreto Alcaldicio Exento N° 430 de 18/05/2007, encontrándose vigente desde su publicación en el Diario Oficial el 26/05/2007, asimismo, cuenta con la Resolución de Calificación Ambiental correspondiente a la N° 265/2006, de la COREMA Región Metropolitana, de fecha 3 de mayo de 2006.

En ese contexto, debe precisarse que no es competencia de esta División, ni del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, impugnar una Resolución de Calificación Ambiental que fue aprobada en su momento por los organismos competentes que conformaron la comisión de la COREMA respectiva, sin perjuicio de lo cual podemos emitir nuestra opinión técnica y normativa, que sirva de base al Municipio para gestionar en base a los mecanismos legales pertinentes, ante la COREMA en primera instancia, la corrección de una eventual incongruencia entre la RCA y la normativa vigente, o ante la Contraloría General de la República, siempre y cuando no se haya incorporado las disposiciones incongruentes en la ordenanza del PRC, caso en que, en opinión de esta División, correspondería la tramitación de una modificación del PRC según el mecanismo que establece al efecto la OGUC.

Respecto al caso presentado en particular, esta División considera que, efectivamente la Resolución de Calificación Ambiental citada excede lo dispuesto en la normativa vigente de urbanismo y construcciones y, además, se extralimita en sus atribuciones al exigir la presentación de un Análisis Vial Básico a aquellos proyectos que estén por debajo de los umbrales que les obligan a realizar un EISTU, de acuerdo a la metodología establecida en la Res. Ex. N° 2.379/03 (V. y U.) y sus modificaciones, lo cual debió haber sido observado en su oportunidad, previamente a la aprobación de la RCA y posterior promulgación de la modificación del PRC.

En mérito de lo anteriormente expuesto, y con el fin de evitar que se repita una situación similar en el futuro, se considera de la mayor relevancia recalcar que, en relación a los Planes Reguladores Comunales, las disposiciones que pudiera establecer una Resolución de Calificación Ambiental al término del proceso de Evaluación Ambiental del instrumento, deben necesariamente enmarcarse en el ámbito de competencia que determina la normativa vigente que los rige, lo cual implica que no pueden establecer exigencias más allá de las normas urbanísticas señaladas en el artículo 116° inciso sexto de la LGUC y el artículo 2.1.10 número 3 de la OGUC, no correspondiendo que las RCA establezcan obligaciones a los proyectos, toda vez que éstos se rigen por las disposiciones aplicables a las edificaciones contenidas en la normativa vigente, como es el caso del artículo 2.4.3 que define los proyectos que requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano y la metodología que deben aplicar.



2.1.2.8. Determinación de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en los Planes Reguladores

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales
- Artículo 60: Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 2.1.10.; 2.1.18.; 2.1.43.; 2.7.8.; 2.7.9.; 5.1.4. N° 4; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0485 del 13 junio 2007; DDU 186

CIRCULAR ORD. N° 0485 DEL 13 JUNIO 2007; DDU 186

Aplicación del inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reglamentado en los artículos 2.1.18. y 2.1.43. de su Ordenanza General, referido a la determinación de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en los planes reguladores .

El artículo 2.1.18. de la Ordenanza General, establece que el Plan Regulador podrá definir áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, comprendiendo Zonas o Inmuebles definidos como de Conservación Histórica, y reconociendo aquellas declaradas Zonas Típicas y Monumentos

Nacionales. Estos últimos de conformidad a la Ley 17.288 (1970) de Monumentos Nacionales del Ministerio de Educación.

En relación con lo anterior, el Plan Regulador Comunal señalará los recursos de valor patrimonial cultural, conforme a las denominaciones previstas en el artículo 60 de la Ley General, esto es **“Inmuebles de Conservación Histórica”** y **“Zonas de Conservación Histórica”**; y reconocerá las categorías definidas en la Ley de Monumentos Nacionales, no correspondiendo otras denominaciones, toda vez que sólo se encuentran legalmente protegidos los que expresamente se señalan en los cuerpos legales citados. Consecuentemente, resulta necesario corregir los errores en que hayan incurrido los Planes Reguladores Comunales, en aquellos casos en que se establecieron otras denominaciones.

RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL (Artículo 2.1.18. OGUC).

a. MONUMENTOS NACIONALES:

Los Monumentos Nacionales, se rigen por lo dispuesto en la Ley 17.288 (1970) de Monumentos Nacionales, y por tanto corresponde al Ministerio de Educación, a propuesta del Consejo de Monumentos Nacionales, su declaración oficial bajo las distintas categorías que contempla dicha ley - Monumentos Históricos – Zonas Típicas – Santuarios de la Naturaleza – Sitios Arqueológicos. Corresponde al Plan Regulador Comunal reconocer éstos, en su respectivo plano y ordenanza local.

Siendo la Ley de Monumentos Nacionales una legislación específica, tiene primacía sobre la legislación general. Por ello los inmuebles que a la fecha de promulgarse un Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, se encuentren emplazados en la zona a normar y tengan la condición de Monumentos Nacionales, no deben declararse a su vez como Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, puesto que ello llevaría a aumentar innecesariamente una protección que ya se encuentra sancionada oficialmente.

Asimismo, al momento de definir trazados viales comunales o intercomunales, es importante tener presente no afectar Monumentos Históricos, Zonas Típicas, Santuarios de la Naturaleza y Sitios Arqueológicos, previamente declarados, por cuanto la aplicación de tales disposiciones conduciría a transgredir la Ley 17.288 (1970) sobre Monumentos Nacionales.

b. INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA:

Las disposiciones contempladas en la normativa de urbanismo y construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunales para señalar los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, en relación a las condiciones y características que establece el artículo 2.1.43 de la Ordenanza General.

Para lo anterior, es recomendable que en la etapa de diagnóstico para la formulación del Plan Regulador, se evalúen los atributos de carácter urbano, arquitectónico, histórico, económico y social, de la edificación o de conjuntos de ellas, utilizando para ello una **“tabla de valoración de atributos”**,

cuyo modelo se adjunta en el Anexo de la presente circular. Esta permitirá verificar si el inmueble o las edificaciones analizadas cuentan con valor patrimonial para ser protegidas bajo las disposiciones del artículo 60 de la Ley General.

ANTECEDENTES PARA LA DENOMINACION DE INMUEBLE O ZONA DE CONSERVACION HISTORICA:

Las edificaciones o conjuntos de ellas que cuenten con los atributos para ser reconocidas como Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, consignarán el detalle de éstos, en la “ficha de valoración de inmueble de conservación histórica” o en la “ficha de valoración de zona de conservación histórica”, según corresponda, cuyo modelo se adjunta en el Anexo de la presente circular.

Mediante la utilización de las tablas de valoración de atributos y de las fichas de valoración de inmueble o zona de conservación histórica, se podrá definir las edificaciones patrimoniales singulares o el conjunto de edificaciones patrimoniales que se requieren conservar, así como el nivel de intervención que es posible efectuar en ellas. Estos documentos, del Anexo, formarán parte de la Memoria del Plan Regulador Comunal. El listado con la individualización de cada Inmueble y Zona reconocida como de Conservación Histórica, formará parte de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

NIVELES DE INTERVENCIÓN:

La definición del nivel de intervención en los Inmuebles de Conservación Histórica, tiene por objeto asegurar que la envergadura de las obras a que puedan ser sometidos se corresponda con el valor del elemento – inmueble patrimonial - que se justifique proteger.

Sobre la base de lo señalado, se distinguirán los siguientes “niveles de intervención”.

a INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:

Nivel de intervención 1:

En estos casos se podrán autorizar obras de restauración o refacciones asociadas a su rehabilitación y conservación siempre que no se afecte negativamente - en éste último caso - sus cualidades estéticas originales o elementos significativos, identificados como tales en la respectiva “ficha de valoración de inmueble de conservación histórica”.

Se incluyen en este nivel los inmuebles cuya protección está asociada tanto a la edificación como al predio en que se emplaza.

Nivel de Intervención 2:

En estos casos se podrá autorizar demoliciones parciales y refacciones asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obra menor, siempre que las modificaciones interiores o exteriores

no afecten negativamente los elementos significativos, identificados en la respectiva “ficha de valoración de inmueble de conservación histórica”.

Este nivel está asociado sólo a las edificaciones o parte de éstas.

ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:

Se asocian a inmuebles y/o a espacios públicos que las congregan, con valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, sociales o relacionados con edificaciones legalmente protegidas, los cuales en su conjunto poseen atributos morfológicos y de imagen tales como: armonía de composición del conjunto, estilos o corrientes arquitectónicas determinadas, sistemas constructivos o materialidad destacada, etc., que se requiere conservar, pero que en forma individual no cuentan con los atributos necesarios para constituirse como Inmuebles de Conservación Histórica.

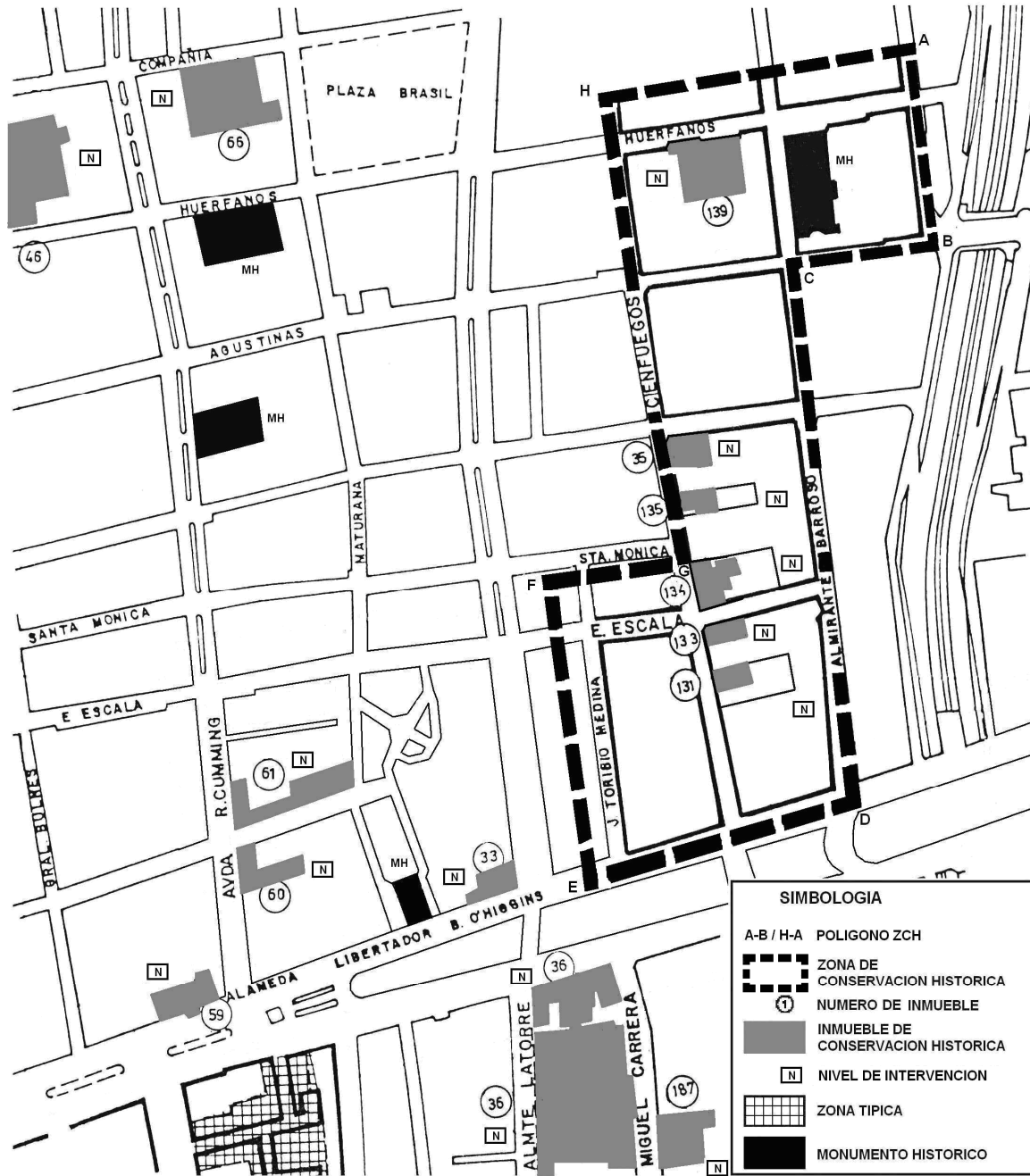
Las edificaciones insertas en la Zona de Conservación Histórica podrán ser objeto de intervenciones, siempre que se conserven los atributos morfológicos y de imagen identificados en la “ficha de valoración de zona de conservación histórica”. Para tales efectos, se podrá autorizar obras de restauración, y refacciones asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obras menores, en tanto se mantengan los atributos significativos identificados o destacados en la ficha de valoración respectiva, así como su división predial.

En una Zona de Conservación Histórica, se podrán localizar a su vez Inmuebles de Conservación Histórica, en atención a sus atributos patrimoniales específicos.

Por su parte las intervenciones en Monumentos Nacionales se sujetarán a lo dispuesto en la Ley 17.288 (1970).

GRAFICACIÓN DE INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTORICA EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL:

En los Planos que forman parte del Plan Regulador Comunal, se graficará los diferentes elementos patrimoniales, según corresponda, como se aprecia en el siguiente esquema:



RECOMENDACIONES PARA ESTABLECER, EN LA ORDENANZA LOCAL, NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES A LOS INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

En virtud de los atributos que determinaron la selección de los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, el Plan Regulador podrá incorporar las siguientes normas urbanísticas para regular las intervenciones y nuevas edificaciones que se emplacen en estas zonas y/o inmuebles:

- Usos de suelo.
- Sistemas de agrupamiento.
- Coeficiente de constructibilidad.
- Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores.
- Superficie predial mínima.
- Alturas máximas de edificación.
- Adosamientos
- Distanciamientos.
- Antejardines.
- Ochavos y rasantes.
- Densidades máximas.
- Dotación de estacionamientos.
- Declaratorias de utilidad pública, si las hubiere.

Así como, de conformidad al artículo 2.7.8. y 2.7.9. de la Ordenanza General:

- Características arquitectónicas, tales como: volumetría, materialidad, color, cubiertas, detalles arquitectónicos, etc.
- Características morfológicas, tales como: composición de fachadas; proporciones de vanos; altura; elementos decorativos significativos; cierros, terminaciones, etc.

DISPOSICIONES APLICABLES A LOS PERMISOS DE REFACCIÓN O DEMOLICIÓN:

El artículo 60 inciso 2º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones determina que previo al otorgamiento de permisos para intervenir Inmuebles de Conservación Histórica, como para cualquier edificación existente que se intervenga en una Zona de Conservación Histórica, se deberá contar con el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial respectiva. Para tal efecto es recomendable que dicho organismo tenga presentes las siguientes consideraciones:

- Para efectos de la obtención de los permisos municipales, las restauraciones y refacciones se asimilarán a algunos de los permisos previstos en la legislación vigente, esto es: alteración, reparación, ampliación u obra menor, siempre que den cumplimiento a las normas urbanísticas aplicables y propendan a la preservación de todos sus valores originales.
- Los Inmuebles de Conservación Histórica y aquellos existentes en Zonas de Conservación Histórica podrán ser objeto de demoliciones, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 5.1.4. N° 4 de la Ordenanza General. Las construcciones nuevas, deberán cumplir con

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

las normas urbanísticas especiales, tanto en lo relativo a su volumetría general, como respecto de sus características morfológicas.

ANEXO CIRCULAR DDU 186

Para cuantificar el valor, tanto urbano; arquitectónico; histórico; económico; social de las edificaciones como, potencialmente susceptibles de proteger en función de constituir parte del patrimonio cultural, es recomendable asignar un puntaje a cada atributo de valoración de 2 a 0, según la mayor o menor presencia del atributo en el inmueble o conjunto a evaluar, según la siguiente tabla:

TABLA DE VALORACION PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA			
VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	IMAGEN (A)	Se destaca por su aporte al paisaje urbano.	2
		Contribuye a realzar el sector o paisaje urbano	1
		No aporta a realzar el sector o paisaje urbano	0
	CONJUNTO (B)	Articula y es determinante en un conjunto con valor patrimonial	2
		Forma parte de un conjunto con valor patrimonial	1
		No forma parte de un conjunto con valor patrimonial	0
	ENTORNO PATRIMONIAL (C)	Está colindante a un elemento protegido por valor patrimonial	2
		Está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	1
		No está próximo a un elemento protegido de valor patrimonial	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD (A)	Es un referente o es pionero de un estilo o tipología, o de un autor reconocido	2
		Es característico de un estilo o tipología	1
		No es característico de un estilo o tipología	0
	SINGULARIDAD (B)	Es un ejemplo único en su estilo o tipología	2
		Es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	1
		No es un ejemplo escaso de un estilo o tipología	0
	MORFOLOGÍA (C)	Es un inmueble de gran calidad estética y arquitectónica	2
		Es un inmueble de calidad estética y arquitectónica	1
		Es un inmueble de escasa calidad estética y arquitectónica	0
HISTÓRICO	RELEVANCIA (A)	Esta vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia nacional	2
		Esta vinculado a un acontecimiento histórico relevante de la historia local	1
		No está vinculado a acontecimientos históricos	0
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Está publicado en libros (historia y arquitectura)	2
		Está publicado en revistas, catastros o seminarios	1
		No está publicado	0

ECONÓMICO SOCIAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE (A)	Bueno	2
		Regular	1
		Malo	0
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL ENTORNO (B)	Bueno	2
		Regular	1
		Malo	0
	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (C)	Es identificado y valorado como patrimonio importante por la comunidad	2
		Es mencionado como patrimonio por la comunidad	1
		No es mencionado por la comunidad	0
PUNTAJE TOTAL			

El PUNTAJE TOTAL determinará, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección según la siguiente tabla:

RANGO DE PUNTAJES PARA DEFINIR INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA	
PUNTAJE TOTAL OBTENIDO	RESULTADO
Entre 0 y 9 puntos	No cuenta con atributos patrimoniales que justifiquen su protección como Inmueble de Conservación Histórica .
10 a más puntos	Cuenta con suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC, como Inmueble de Conservación Histórica .

Para cuantificar el valor, tanto urbano; arquitectónico; histórico; económico; social de los conjuntos, potencialmente susceptibles de proteger en función de constituir parte del patrimonio cultural, es recomendable asignar un puntaje a cada atributo de valoración de 2 a 0, según la mayor o menor presencia del atributo en el conjunto a evaluar según la siguiente tabla:

TABLA DE VALORACIÓN PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:			
VALOR	ATRIBUTO	CONCEPTO	PUNTOS (de 2 a 0)
URBANO	IMAGEN (A)	Constituye una tipología o forma de organización urbana de gran originalidad y jerarquía ambiental, cuyas características físicas determinan o fortalecen la identidad patrimonial del paisaje local.	2
		Contribuye a realzar la identidad patrimonial del paisaje urbano local.	1
		No aporta valores de identidad patrimonial al paisaje urbano local.	0

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

SOCIAL	RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD (A)	Reconocido por la comunidad como un valor patrimonial local importante.	2
		Es mencionado ocasionalmente como un valor patrimonial por la comunidad	1
		No es mencionado como patrimonio por la comunidad	0
PUNTAJE TOTAL			
		No constituye una unidad de valor espacial.	0
	ENTORNO PATRIMONIAL (C)	Está colindante a un hito urbano, o elemento patrimonial protegido.	2
		Está próximo a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	1
		No está cercano a un hito urbano o elemento patrimonial protegido.	0
ARQUITECTÓNICO	REPRESENTATIVIDAD (A)	Concentra numerosas expresiones de tecnologías constructivas destacadas.	2
		Presenta solo algunas características tecnológicas singulares.	1
		No reúne características tecnológicas de interés.	0
	SINGULARIDAD (B)	Constituye un exponente único en su tipología o expresión arquitectónica.	2
		Representa una tipología arquitectónica relativamente escasa.	1
		No constituye ejemplo de una tipología arquitectónica.	0
	MORFOLOGÍA (C)	Es una unidad arquitectónica armónica y homogénea, de gran coherencia formal, funcional y calidad artística, en virtud de las características de diseño y materialidad preponderantes.	2
		Es un conjunto de inmuebles con algunos elementos de calidad artística.	1
		Es un conjunto de inmuebles con poca calidad artística.	0
HISTÓRICO	RELEVANCIA (A)	Constituye exponente de un período histórico relevante en el desarrollo urbano local. Da cuenta de un momento histórico o evolución de un grupo social con determinadas costumbres.	2
		Está vinculada a un acontecimiento histórico gravitante en el desarrollo urbano local.	1
		No está vinculada a acontecimientos históricos locales.	0
	RECONOCIMIENTO ESPECIALIZADO (B)	Conjunto cuyos valores patrimoniales han sido destacados en publicaciones.	2
		Conjunto analizado en algunas investigaciones académicas.	1
		No ha sido considerado en estudios o publicaciones.	0
ECONÓMICO	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ZONA (A)	Buena - Presencia de numerosas edificaciones restauradas, o rehabilitadas.	2
		Regular - Presencia sólo de algunas edificaciones restauradas o en proceso de rehabilitación.	1
		Mala - Presencia de muy pocas edificaciones restauradas, recicladas o rehabilitadas.	0

El PUNTAJE TOTAL determinará, de acuerdo a un rango, si se justifica su protección según la siguiente tabla:

RANGO DE PUNTAJES PARA DEFINIR ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA	
PUNTAJE TOTAL OBTENIDO	RESULTADO
Entre 0 y 9 puntos	No cuenta con atributos patrimoniales que justifiquen su protección como una Zona de Conservación Histórica .
10 a más puntos	Si, cuenta con suficientes atributos patrimoniales para ser reconocido bajo las disposiciones del artículo 60 LGUC como una Zona de Conservación Histórica .

2.1.2.9. Demolición de inmueble de conservación histórica definido con posterioridad a autorización de anteproyecto

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 60; 116 ; 118 Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.2.2.; 1.4.11.; 3.1.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0168 del 04 mayo 2005; DDU 149

CIRCULAR ORD. N° 0168 DEL 04 MAYO 2005; DDU 149

Aplicación del inciso segundo del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, - referido a inmuebles y zonas de conservación histórica - a una solicitud de permiso de edificación que cuenta con anteproyecto aprobado que considera la demolición de un inmueble existente en el respectivo predio

El artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala que Inmueble de Conservación Histórica es el individualizado como tal en un instrumento de planificación territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. Concordante a lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la misma Ordenanza General, relativo a los documentos que componen el Plan Regulador Comunal, este contiene, además de la Memoria Explicativa, del Estudio de Factibilidad y los Planos, una Ordenanza Local que fijará las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, entre las cuales señalará las Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos Nacionales en sus diversas categorías incluyendo las Zonas Típicas.

Cabe señalar que de conformidad al artículo 1.4.11. de la Ordenanza General, el anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala la Ordenanza General.

Se entiende por condiciones urbanísticas, a todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación, relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los instrumentos de planificación territorial, de conformidad al artículo 1.1.2. de la Ordenanza General.

Por consiguiente, si el anteproyecto aprobado no contempló entre las condiciones urbanísticas aplicables al predio o a la edificación respectiva la declaración de Inmueble de Conservación Histórica que hizo el Plan Regulador Comunal, no corresponde hacer exigencia al permiso de edificación, toda vez que, aquélla comenzó a regir sólo al momento de entrar en vigencia la respectiva modificación del Plan Regulador Comunal.

Cabe señalar que, en virtud de las disposiciones establecidas en el artículo 5.1.6., inciso final, de la Ordenanza General, se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como: los permisos de demolición, instalación

de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado todos los antecedentes respectivos.

Finalmente, de lo expuesto se desprende que si el permiso se ajusta al anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales y acompaña los antecedentes respectivos, no corresponde hacer exigible al permiso de demolición los requisitos establecidos por la normativa vigente, para el caso de un Inmueble de Conservación Histórica declarado con posterioridad a la aprobación del anteproyecto, pues esta condición urbanística no estaba dentro de las previstas en el citado anteproyecto

Tema 2 Normativa general aplicable a los proyectos

Subtema 1

Predios en dos o más zonas del Plan Regulador

2.2.1.1. **Proyectos a desarrollar en predios emplazados en dos o más zonas del IPT**

1. **Disposiciones normativas que tratan estas materias**

- Artículo 59; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.21.; 2.2.4.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. **Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias**

- Circular Ord. N° 0589 del 22 julio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 23 /2008

CIRCULAR ORD. N° 0589 DEL 22 JULIO 2008: DDU – ESPECÍFICA N° 23/2008

Aplicación del inciso segundo del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con el uso de suelo aplicable a un predio afecto a dos o más zonas o subzonas del Plan Regulador con distintos usos de suelos .

Sobre el particular, cabe señalar que el artículo citado preceptúa en su inciso segundo, que si al predio lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que permita su frente a la calle de mayor ancho o los que permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos Actividades Productivas o Infraestructura.

En tal sentido, para efectos de establecer la restricción expresa, se debe estar a lo señalado en la Circular Ord. N° 0979 de fecha 15.11.2007, DDU – Específica N° 92/2007 de esta División de Desarrollo Urbano.

De lo anteriormente expuesto, es dable concluir que si las calles existentes son de igual ancho y la diferencia de superficie de las distintas zonas o subzonas que afectan al predio no alcanza la proporción de dos tercios o más, cabe concluir que no es posible aplicar la disposición contenida en el inciso segundo del citado artículo, debiendo a este respecto aplicarse la regla general preceptuada en

el inciso primero del mismo artículo 2.1.21., esto es, que las disposiciones sobre uso de suelo establecidas en el plan regulador deben cumplirse en cada zona o subzona que afecte al predio.

No obstante lo anterior, si en el plan regulador una de las vías es “existente” y la otra “proyectada” que consulta un ensanche con el cual igualaría con el ancho de la primera, y el proyecto no se encuentra en una de las situaciones definidas en el artículo 2.2.4., de la OGUC, -que establece los casos en que el propietario se encuentra obligado a ceder y ejecutar las obras de urbanización de las franjas afectas a utilidad pública por el plan regulador-, corresponde considerar, para efectos de la aplicación del inciso segundo del artículo 2.1.21. de la OGUC, el ancho existente de la vía y no el proyectado, toda vez que no se cuenta con la certeza de su materialización, entre otros aspectos, por la caducidad de las declaratorias de utilidad pública que impone el artículo 59 de la LGUC.

Tema 2 Normativa general aplicable a los proyectos

Subtema 2 Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano

2.2.2.1. Metodología para Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU).

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Decreto N°111 (MINTRATEL) D.O. 05 .11. 2002
- Resolución N°2.379 (V. y U.), de 2003
- Resolución N°3.004 exenta (V. y U.), de 2004
- Artículos 2°; 7°; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 1.1.2.; 2.4.3.; 4.5.4.; 4.8.3.; 4.13.4; 4.13.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 367 del 11 noviembre 2002; DDU 114
- Circular Ord. N° 0473 del 12 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 34/ 2007
- Circular Ord. N° 1003 del 23 noviembre 2007; DDU– ESPECÍFICA N° 93/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 367 DEL 11 NOVIEMBRE 2002; DDU 114

Proyectos que requieren Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano

La determinación de los proyectos que requieren de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano se debe efectuar exclusivamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los proyectos referidos a establecimientos escolares, establecimientos deportivos y recreativos y terminales de transportes, deberán realizar los estudios a que se refieren los artículos 4.5.4.; 4.8.3.; 4.13.7.; de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respectivamente.

En el caso que los Instrumentos de Planificación Territorial exijan Estudios de Tránsito o de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano a proyectos con una cantidad de estacionamientos inferior a la fijada por el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dichos estándares deberán entenderse tácitamente modificados por este artículo. Asimismo, los parámetros que hacen exigible un estudio no podrán ser distintos a los establecidos por la Ordenanza General.

Se hace presente que según lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones el establecimiento de procedimientos vinculados con el otorgamiento de permisos de urbanización y/o edificación se regula de acuerdo a lo establecido en esa Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, y que las disposiciones de dicha Ley prevalecerán sobre cualquier otra que verse sobre las mismas materias de acuerdo a lo establecido en el artículo 7° del mismo cuerpo legal.

CIRCULAR ORD. N° 0473 DEL 12 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 34/ 2007

Resolución N°2.379 (V. y U.), de 2003, que establece la metodología a emplear en la elaboración y evaluación de los Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) para los diferentes tipos de proyectos.

Al respecto podemos señalar, que el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones prescribe en lo que interesa que: “Los proyectos residenciales y los no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano”. En el inciso segundo del mismo artículo se señala que: “El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución, aprobará la metodología conforme a la cual deberá elaborarse y evaluarse el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.”

La metodología fue aprobada mediante resolución N° 2.379 exenta (V. y U), de 2003, siendo modificada posteriormente mediante resolución N°3.004 exenta (V. y U.), de 2004, únicamente en relación a los cuadros contenidos en los numerales 2.1 y 2.3 relacionados con las condiciones que determinan la necesidad de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano y sobre la identificación del tipo de estudio, respectivamente.

De acuerdo a lo establecido en la resolución citada (cuadro reemplazado en Res. 3004), tanto en los casos que se individualizan en los artículos 2.4.3., 4.5.4., 4.8.3. y 4.13.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones como en aquellos que se vinculan con otros cuerpos legales como el D.F.L. N°850, MOP, de 1997, sobre “proyectos colindantes con caminos públicos” y aquellos provenientes del D.S. N°83, MINTRATEL, de 1985, relacionados con “proyectos colindantes con la Red

Vial Básica”, deben obligatoriamente ceñirse a la metodología y criterios implementada en la citada resolución siempre que cumplan con los criterios señalados en el cuadro N°2.1. de la referida metodología.

Para los efectos de la autorización para abrir accesos a los caminos públicos, se deberá estar a lo señalado en la Metodología citada anteriormente, en el sentido de que dicha autorización será resultado de la revisión de los antecedentes presentados a través de la ventanilla única, representada por la SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones, la que solicitará el pronunciamiento de los organismos públicos que corresponda, de conformidad con la legislación vigente.

CIRCULAR ORD. N° 1003 DEL 23 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 93/ 2007

Aplicación de la metodología de los Estudios de Impacto sobre el Sistema de transporte Urbano a un edificio de viviendas y comercial.

Sobre el particular, cabe considerar que para efectos de calificar en las categorías “residencial” y “no residencial” contenidas en el cuadro 2.1 de la Res. Ex. 3.004 (V. y U.) de 2004, que modificó la citada Res. Ex. 2.379/2003, deben respetarse las definiciones respectivas contenidas en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que “proyecto residencial” es aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie edificada y, consecuentemente, “proyecto no residencial” es aquel en que el destino de infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y aquel en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada.

Por otra parte, al tratarse de viviendas económicas acogidas al DFL N°2 de 1959, el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones permite para los edificios habitacionales de tres o más pisos, que hasta un 30% de la superficie edificada se destine a comercio, profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, pudiendo estos locales solamente ubicarse en el primer y el segundo piso.

En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que el caso tratado debe considerarse como un “proyecto residencial”, toda vez que se enmarca dentro de los parámetros que establece la normativa vigente para conservar tal calidad. A mayor abundamiento, se hace presente que la reciente circular específica N° 34, Ord. N° 0473 de 12 de junio de 2007 (disponible en www.minvu.cl), trata materias relativas a la aplicación de la metodología para Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.



2.2.2.2. Garantías de obras derivadas del EISTU

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 65; 116; 129; 134; 136; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículo 2.4.3.; 3.4.3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativos a estas materias

- Circular Ord. N° 0644 del 13 Agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 25/2008

CIRCULAR ORD. N° 0644 DEL 13 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 25/2008

Aplicación del artículo 129 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a la posibilidad de garantizar las obras de mitigación que resulten de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) aprobado, para la recepción de un permiso de edificación.

Sobre la materia, es pertinente señalar que la obligación de urbanizar –o en su caso, garantizar las obras de urbanización- establecida por regla general como exigencia previa a obtener la recepción definitiva de proyectos, se desprende de la interpretación armónica de lo dispuesto en diversas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre las que destacan sus artículos 65 y siguientes, 116 y siguientes, 129, 134 y 136, y el artículo 3.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

De ellos se concluye -para el caso de urbanizaciones- que no obstante el Director de Obras podrá emitir un “Certificado de Urbanización Garantizada” para efectos de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios, deberá postergar su recepción definitiva hasta que dichas obras de urbanización se encuentren ejecutadas.

Al tenor de la normativa citada, queda claro que si bien el Director de Obras no puede otorgar la recepción definitiva, parcial o total, sin estar ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, sí puede emitir el certificado mencionado para los efectos descritos.

Por su parte, el art. 2.4.3 de la OGUC establece el umbral de estacionamientos que hace exigible la presentación de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) aprobado en los términos señalados en su inciso final, junto a la solicitud de permiso de un proyecto, señalando además que el cumplimiento de las mitigaciones que señale dicho estudio se harán exigibles a la recepción definitiva de la edificación, no siendo aplicable a estos casos las disposiciones del artículo 129 de la LGUC sobre garantías de obras.

Sobre el particular, debe entenderse que las obras de urbanización que exige el art. 134 de la LGUC son de una especie distinta de las obras a que se refiere el artículo 2.4.3 de la OGUC, ya que éstas no son

obras de urbanización adicionales, sino de mitigación del impacto vial generado por el propio proyecto. Ambas, en todo caso, deben estar ejecutadas antes de la recepción definitiva correspondiente.

En relación a la posibilidad de recepcionar parcialmente obras de edificación estando parcialmente ejecutadas las obras de mitigación del EISTU, ello es posible, atendiendo al criterio del artículo 5.2.6 de la OGUC. Sin embargo, para definir la proporción de dichas obras que permitan habilitar en forma independiente la parte a recepcionar, debe considerarse el pronunciamiento que al respecto emita la correspondiente SEREMI de Transportes que aprobó el EISTU en su oportunidad.

2.2.2.3. Cálculo de la carga de ocupación en locales con destino educacional / EISTU

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 2.1.36.; 2.4.3.; 4.2.1.; 4.2.4.; 4.5.1.; 4.5.4.; 4.5.6.; 4.8.3.; 4.13.4.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0456 del 03 Junio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 13/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0456 DEL 03 JUNIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 13/2008

Normativa aplicable para calcular la Carga de Ocupación para las salas de clase de un edificio destinado a equipamiento educacional universitario.

Al respecto, se debe mencionar que conforme lo define la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones la Carga de Ocupación es una relación del número máximo de personas por metro cuadrado, que se utiliza para los fines previstos en la Ordenanza General, entre otros, para el cálculo de los sistemas de evacuación según destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos, y que según lo dispone el artículo 4.2.4., se calculará según la tabla contenida en el mismo artículo.

En tal sentido, la carga de ocupación parcial y/o total de un proyecto de edificación permitirá aplicar no sólo las disposiciones para dimensionar las vías de evacuación, sino que también otras, tales como las establecidas en el artículo 2.1.36. que determina la viabilidad del emplazamiento de un proyecto de equipamiento en un determinado predio; la contenida en el artículo 1.1.2. que define los equipamientos que corresponden a “edificios de uso público” en cuyo caso, se aplicarán disposiciones

específicas para aquéllos; y las establecidas en el Capítulo 3 del Título 4 sobre condiciones de seguridad contra incendio, entre otros.

Por su parte, el artículo 4.5.6. de la Ordenanza General, dispone que –tal como se expresara en la Circular DDU Específica N° 63/2007 de esta División- los locales escolares deben cumplir con la superficie y volumen mínimos de los recintos indicados en la tabla del mismo artículo, siendo la aplicación de tales estándares mínimos lo que determinará la capacidad máxima de alumnos que el local escolar puede albergar, conforme a lo cual se aplican normas que se vinculan con dicha capacidad de alumnos, tales como, la exigencia de realizar el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) contenida en el artículo 4.5.4.; superficies de patios y multicanchas del artículo 4.5.7.; dotación de artefactos dispuesta en el artículo 4.5.8.; y normas especiales de evacuación establecidas en los artículos 4.5.10., 4.5.13. y 4.5.14., todos de la Ordenanza General.

Como se puede observar, los valores contenidos en las tablas de los artículos 4.2.4. y 4.5.6. se aplican para distintos efectos.

En tal sentido, la tabla contenida en el artículo 4.5.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, rige para las disposiciones contenidas en el Capítulo 5 del Título 4 denominado “Locales Escolares y Hogares Estudiantiles” dado que son normas especiales que priman o prevalecen por sobre las normas generales, tal como expresamente se establece en el inciso segundo del artículo 4.2.1., y en el inciso primero del artículo 4.5.1., ambas de la Ordenanza General.

En consecuencia, en lo no previsto en el mencionado Capítulo 5, deberán aplicarse las normas asociadas a la Carga de Ocupación -calculada en apego a la tabla del artículo 4.2.4.-, ya sea para los casos mencionados en el punto N° 2 de este documento, como en todas aquellas disposiciones que la Ordenanza General expresamente así lo determine.

Finalmente, no se puede dejar de mencionar que los Directores de Obras Municipales se encuentran en el imperativo de exigir el EISTU debidamente aprobado, al momento de ingresar una solicitud de permiso de edificación con los demás antecedentes técnicos, administrativos y legales establecidos en el artículo 5.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los casos en que la indicada Ordenanza así lo exija, como lo contemplan los artículos 2.4.3., 4.5.4., 4.8.3. y 4.13.4.



2.2.2.4. Escalas de los equipamientos y exigencias de EISTU

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- D.S. N° 10 (V. y U.), D.O. 23.05.09. que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.35.; 2.1.36.; 2.4.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0387 del 15 Junio 2009; DDU 221

CIRCULAR ORD. N° 0387 DEL 15 JUNIO 2009; DDU 221

Aplicación de los artículos 2.1.35. y 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidos a la escala o nivel de equipamiento, a la luz de lo dispuesto en D.S. N° 10 (V. y U.) del año 2009.

Sobre el particular, se hace necesario precisar que la mencionada disposición referida a la magnitud o al tamaño de las construcciones destinadas a equipamientos, no sólo se vincula con el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sino que también con otras normas dirigidas a armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquellos entre sí, asociadas a los efectos que este tipo de construcciones produzcan -en materia de flujos vehiculares y eventualmente peatonales según su carga de ocupación y cantidad de estacionamientos que consulten-, como es el caso del artículo 2.4.3. que establece la exigencia, para determinados tipos de proyectos, -entre éstos, a los equipamientos que consulten 150 o más estacionamientos-, de contar con un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

En efecto, el artículo 2.1.36. -que recientemente fuera reemplazado por el D.S. N° 10 (V. y U.) del año 2009, D.O. 23.05.09, determina que para los efectos de la aplicación de los instrumentos de planificación territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que éstos enfrenten.

De lo anteriormente señalado se desprende que con la modificación introducida a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el referido Decreto, ya no se encuentra condicionada la escala del equipamiento a que se acceda por la vías que le permitieron su localización.

Dicha normativa establece que -para efectos de determinar la viabilidad de autorizar un equipamiento- a mayor carga de ocupación, mayor será la jerarquía de la vía que debe enfrentar el equipamiento, no siendo obligatorio que los accesos y/o salidas vehiculares o peatonales se ubiquen exclusivamente frente a la vías que le permitieron su localización, ya que ello dependerá de lo que determine el respectivo Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, en los casos que corresponda, oportunidad en que además, la Dirección de Obras Municipales establecerá las adecuaciones que deberán efectuarse en la vialidad afectada por el proyecto.

Otra de las materias consultadas, dice relación con la escala del equipamiento correspondiente a aquellos casos en que el predio se emplace enfrentando no sólo una vía, sino varias de diferentes categorías. En estos casos, en opinión de esta División, la localización del equipamiento, de acuerdo con su carga de ocupación, será determinada por la vía que represente la mayor jerarquía.

Finalmente, otro aspecto por el que se ha consultado, es si las vías a que se refiere el artículo 2.1.36. que establece las escalas de equipamiento, deben ser “existentes” y por tanto, en calidad de bienes nacionales de uso público.

Sobre esta materia, se debe señalar que la normativa contenida en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones supone que, para efectos de la localización de equipamientos, las vías que enfrenten al equipamiento y que le permitieron su emplazamiento, deben estar materializadas o ejecutadas antes de autorizar un permiso de edificación o, en los casos que el urbanizador deba ejecutar las mismas, ejecutadas en forma previa a su recepción definitiva.

2.2.2.5. EISTU en un proyecto acogido a conjunto armónico

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.36.; 2.4.3.; 2.6.4.; 2.6.15.; 2.6.16; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0686 del 26 agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0686 DEL 26 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2008

Aplicación de los artículos 2.1.36. y 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los casos de proyectos de “conjunto armónico” a desarrollar en dos o más predios y la pertinencia de efectuar un EISTU.

Sobre el particular, cabe recordar en primer orden que un proyecto que será acogido a las disposiciones de “conjunto armónico” debe ser aprobado en un sólo permiso de edificación acogiéndose todo el proyecto a la condición que corresponda, según sean las características de éste. (Aplica Dictamen N° 003298 de fecha 22 de Enero de 2007).

En segundo orden y según señala el artículo 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos acogidos a conjunto armónico podrán emplazarse en dos o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de la misma Ordenanza General, y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.

Asimismo, y conforme al inciso quinto del mismo artículo 2.6.15., las normas urbanísticas que deba cumplir un proyecto de esta calidad, así como el resto de las disposiciones de urbanismo y construcciones que correspondan se aplicarán como si se tratase de un solo predio, aún cuando dicho proyecto se desarrolle en dos o más predios.

Conforme lo anterior, cabe colegir que cuando se trate de un proyecto que tiene la calidad de "conjunto armónico", independiente de su desarrollo en dos o más predios, las disposiciones y requisitos en particular establecidos en las normas consultadas, se aplicarán al total del permiso de edificación de dicho proyecto, como si se emplazase en un solo predio, y no a cada predio por separado.



2.2.3.1. Congelamiento del uso de suelo por el Plan Regulador

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

Artículos 58; 62; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

Circular Ord. N°1073 del 27 Diciembre 2007; DDU 194

CIRCULAR ORD. N°1073 del 27 DICIEMBRE 2007; DDU 194

Aplicación de los artículos 58° y 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a determinar criterios para el congelamiento de los terrenos cuyo uso de suelo no se conformare con el instrumento de planificación territorial.

El artículo 62 establece que los terrenos cuyo uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados, no correspondiendo que se aumente en ellos el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo.

Sin embargo, dicha disposición prevé que para el caso de actividades productivas, los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provocare esta actividad productiva no se encuentran afectos a dicho congelamiento, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.

Sobre esta materia, cabe indicar que el inciso primero de la disposición analizada, que fuera modificado por la ley N° 19.744, ha circunscrito el congelamiento de terrenos sólo a la prohibición del aumento de volumen de construcción, dejando abierta la posibilidad de otorgar en dichos terrenos patente comercial a una tercera persona, siempre que cumpla con los requisitos legales necesarios para obtenerla (aplica dictamen N° 011989 de 2007 de la CGR).

En mérito a lo expuesto, es necesario precisar sobre el mismo tema que, al momento de ser congelado el uso existente en un terreno, sólo es posible mantener la patente asociada a dicho uso, siendo viable

su renovación e incluso su transferencia a una tercera persona. Para estos casos, no está permitido, aumentar el volumen de construcción destinado a dicho uso, salvo cuando contemplen una actividad productiva, para la cual se permitirán aumentos de superficie que se realicen con el objeto de mitigar impactos ambientales adversos producto de su actividad, obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras, de sus instalaciones y aquellas que contribuyan a mejorar su aspecto, de acuerdo a lo señalado en el artículo 62º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En los casos en que se solicite una nueva patente, con un destino distinto al existente antes de ser congelado el terreno, ésta deberá cumplir con el uso de suelo permitido por el instrumento de planificación territorial vigente, en concordancia con lo señalado en el artículo 58º del mismo cuerpo reglamentario.



2.2.4.1. Normas sobre publicidad

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N°20.033 (D.O. 01.07.05) que modificó Ley N° 3.063 sobre Rentas Municipales
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 2.7.10.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0229 del 08 Mayo 2006; DDU 171
- Circular Ord. N° 0408 del 11 Mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 28/2007

CIRCULAR ORD. N° 0229 DEL 08 MAYO 2006; DDU 171

Aplicación del artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece disposiciones sobre instalación de publicidad en la vía pública y respecto de las empresas que realizan esta actividad económica que pueda ser vista u oída desde aquella.

Sobre el particular, cabe indicar que la Ley N°20.033, D.O. 01.07.05., modificó la Ley de Rentas Municipales N°3.063 de 1979, cuyo texto refundido y sistematizado fue fijado por el Decreto N°2.385 de 1996, del Ministerio del Interior. En lo que interesa, en el numeral 5 del artículo 41 de la citada ley, se encomienda a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la fijación de las normas destinadas a regular los estándares técnicos de diseño y emplazamiento de la instalación de publicidad en la vía pública, así como la publicidad de las empresas que realizan esta actividad económica que pueda ser vista u oída desde la vía pública, agregando que las respectivas ordenanzas locales de propaganda y publicidad deberán ceñirse a lo que disponga dicho cuerpo reglamentario en estas materias

Cumpliendo con el mandato encomendado, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, incorporó en el artículo 1.1.2., la definición del vocablo “instalación de publicidad” y determinó en el

artículo 2.7.10., las condiciones mínimas a cumplir para la instalación de publicidad en la vía pública, tanto como la publicidad de las empresas que realizan esta actividad económica que pueda ser vista u oída desde aquella.

Sobre esta materia la normativa señalada, distingue dos escenarios, esto es, cuando se localicen en el espacio de uso público y cuando se emplacen en inmuebles de propiedad privada, situaciones que se analizan en las letras siguientes:

A. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE PUBLICIDAD A EMPLAZAR EN EL ESPACIO DE USO PÚBLICO.

Del análisis de la disposición contenida en el artículo 2.7.10. de la Ordenanza General es posible inferir las siguientes conclusiones:

- a) Que, en el espacio público destinado a vialidad no está permitido el emplazamiento de soportes de carteles publicitarios, salvo que el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional expresamente lo permita.
- b) Que, en la vía pública podrán localizarse las instalaciones de publicidad que no utilicen soportes, salvo que el instrumento de planificación territorial lo prohíba.

En estos casos, su instalación no podrá dificultar la percepción de señalizaciones del tránsito ni entorpecer el alumbrado público, así como cumplir con las normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad que señala la letra b) del artículo 2.7.10. de la Ordenanza General.

- c) Que, en zonas residenciales exclusivas determinadas así por el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional, estará prohibida la localización de avisos luminosos fijos o intermitentes. De lo anterior se colige que en las vías públicas insertas en estas zonas o subzonas, tampoco estará permitido implementar este tipo de dispositivos.
- d) Que, la disposición en análisis prohíbe ubicar soportes de carteles publicitarios en Parques Intercomunales y Comunales existentes o declarados de utilidad pública, en plazas y áreas verdes públicas.
- e) Que, se encuentra permitida su instalación tratándose de mobiliario urbano, como refugios peatonales y kioscos, entre otros, en los cuales se han incorporado elementos que permitan incluir publicidad, sin que sus soportes sean independientes.
- f) Que, los instrumentos de planificación territorial, podrán establecer mayores restricciones técnicas y de emplazamiento que deberán cumplir estas instalaciones, así como prohibir la instalación de publicidad en las vías públicas o señalar aquellas en las cuales se autorizarán.

B. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE PUBLICIDAD CUANDO SE EMPLACEN EN INMUEBLES DE PROPIEDAD PRIVADA.

Del análisis de la disposición contenida en el artículo 2.7.10. de la Ordenanza General es posible inferir las siguientes conclusiones:

- a) Que, en las propiedades privadas las instalaciones de publicidad de empresas que realizan la actividad económica de publicidad se encuentran permitidas, estando facultados los instrumentos de planificación territorial para prohibir las instalaciones de soportes de carteles publicitarios, así como para establecer mayores restricciones que las contempladas en el artículo 2.7.10. en análisis.

En tal sentido, si los citados instrumentos de planificación territorial no prohíben las instalaciones de publicidad, éstas podrán emplazarse en las zonas contempladas en dichos instrumentos, con la condición que cumplan con las siguientes normas:

- a.1) Normas urbanísticas aplicables al predio de la zona en que se localicen, en especial respecto a las referidas a:

- Coeficiente de constructibilidad,
- Coeficiente de ocupación de suelo,
- Alturas máximas de edificación,
- Distanciamientos,
- Adosamientos,
- Rasantes,
- Antejardines,
- Altura y características de los cierros frente al espacio de uso público, en caso que se adosen a ellos,
- Características de los cierros que enfrenten el espacio público en sitios eriazos y en las propiedades abandonadas,
- Áreas afectas a utilidad pública. Sobre esta norma urbanística se estima preciso aclarar, que si la afectación es para parques intercomunales y comunales, su instalación no será posible, en consideración a lo indicado en la letra d) del artículo 2.7.10. en análisis.

- a.2) Normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad, conforme a la letra b) y f) del inciso tercero del artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- b) Que, tratándose de zonas residenciales exclusivas determinadas así por el instrumento de planificación territorial, no podrán localizarse avisos luminosos fijos o intermitentes. De lo anterior se infiere que en estas zonas sólo se encuentra permitida la instalación de publicidad, que no utilice sistemas de iluminación y que cumpla con los demás requisitos fijados por la normativa.

- c) Que, se podrá autorizar la instalación de avisos publicitarios con el propósito de cubrir fachadas de las edificaciones a raíz de ejecución de obras, por un período que no exceda el de la ejecución de dichas obras, de conformidad a lo preceptuado en el inciso cuarto del referido artículo 2.7.10. de la Ordenanza General.

C. CASOS EN QUE NO SON APLICABLES LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 2.7.10. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES:

Sobre esta materia es preciso señalar que la Ley N°20.033 en su artículo 41 numeral 5, sólo encomendó a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones la fijación de normas para regular los estándares técnicos de diseño y emplazamiento para la instalación de publicidad en los dos casos analizados, el primero en la vía pública y el segundo, para las empresas que realizan esta actividad económica que pueda ser vista u oída desde aquella.

En consecuencia y conforme a lo preceptuado en el inciso penúltimo del citado artículo 2.7.10. de la Ordenanza General, la publicidad que no se refiera a lo señalado precedente deberá ser regulada por la Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad. Este es el caso de las instalaciones de propaganda y publicidad necesarias para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble, como por ejemplo; establecimientos comerciales, educacionales, hospedaje, industria, entre otros.

Por su parte, la propaganda y publicidad electoral, se rige por las disposiciones contempladas en la Ley N°18.700 Orgánica Constitucional Sobre Votaciones Populares y Escrutinios.

D. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS APLICABLES A LOS PROYECTOS DE INSTALACIONES DE PUBLICIDAD.

Las autorizaciones para las instalaciones de publicidad ubicadas en la vía pública y las correspondientes a las empresas que realizan esta actividad económica que pueda ser vista u oída desde aquella, se rigen por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, en cuanto a los requisitos que deben cumplir, los plazos y procedimientos para su autorización.

En tal sentido, a continuación se explicitan los antecedentes necesarios para autorizar este tipo de instalaciones, así como los permisos que corresponde cursar para autorizar su emplazamiento en la vía pública y en los inmuebles de propiedad privada para las empresas que realizan esta actividad económica:

- a) Antecedentes:
- De conformidad con lo preceptuado en el artículo 1.4.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, certificado de informaciones previas que señale las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial.

- De conformidad con lo preceptuado en el artículo 1.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, declaración jurada de ser propietario del predio, cuando se localice en propiedad privada. Cuando la instalación se ubique en un bien nacional de uso público, la concesión o el permiso precario otorgado por el Municipio.
- Planos de planta y elevaciones a una escala adecuada, en que se grafique el cumplimiento de las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación, firmados por el propietario y por los profesionales competentes que participan en el proyecto y en su construcción. Para efectos del proyecto, son profesionales competentes los arquitectos y para la construcción todos los profesionales competentes señalados en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Plano de estructura de los soportes, firmado por un profesional competente, cuando corresponda. Para estos efectos son profesionales competentes los arquitectos y los ingenieros civiles.
- Informe del profesional competente que señale el cumplimiento de las normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad. Para estos efectos son profesionales competentes los arquitectos y los ingenieros civiles.
- Certificado suscrito por un instalador autorizado por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles, cuando se trate de avisos o letreros luminosos que requieran instalación eléctrica.
- Presupuesto de las obras.

b) Permisos:

Cuando estas instalaciones se emplacen en propiedad privada, para cursar la autorización correspondiente el Director de Obras Municipales se registrará por los plazos y procedimientos que se establecen en el artículo 124º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por su parte, las instalaciones de publicidad que se emplacen en la vía pública se registrarán en cuanto a los plazos por los que se establezcan en la concesión por ocupación de bien nacional de uso público o del permiso precario que otorgue la Municipalidad respectiva en concordancia con sus facultades legales.

En ambos casos, estas instalaciones requerirán de la autorización de la Dirección de Obras Municipales respectiva, quien deberá verificar el cumplimiento de todas las disposiciones que les sean aplicables, correspondiéndoles cancelar derechos por concepto de Obras Provisorias, de conformidad al artículo 130 numeral 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, es dable advertir que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no estableció el valor correspondiente a pagar por el producto que se publicita en la instalación de la publicidad, toda vez que ello, en acuerdo con el numeral 5 del artículo 41 de la Ley de Rentas Municipales es materia que compete a la Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad.

CIRCULAR ORD. N° 0408 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 28/2007

Aplicación del artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a las instalaciones de publicidad en la vía pública, que no utilizan soportes.

Al respecto, se debe mencionar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en la letra d) del inciso tercero del artículo 2.7.10. prohíbe ubicar soportes en Parques Intercomunales y Comunales existentes o declarados de utilidad pública, en plazas y áreas verdes. Tal prohibición, de instalar soportes de carteles publicitarios, se extiende al espacio público destinado a vialidad, salvo que expresamente el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional lo permita. La misma disposición añade que dichos instrumentos podrán prohibir la instalación de este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.

En otras palabras, la Ordenanza General prohíbe por una parte ubicar soportes de carteles publicitarios en la vía pública y, por otra permite este tipo de instalaciones en inmuebles de propiedad privada. La excepción a lo anterior, debe establecerla expresamente el plan regulador o seccional.

Consecuentemente con lo anterior, la Circular DDU 171 concluye que la normativa vigente permite que las instalaciones de publicidad que no utilicen soportes se localicen en la vía pública, salvo que el instrumento de planificación territorial lo prohíba, situación que podría darse por ejemplo, en un cartel publicitario en voladizo adosado a una edificación que se extiende sobre el espacio público destinado a vialidad, en aquellos que se emplacen adosados a puentes o pasarelas peatonales, en postes, entre otros.



2.2.5.1. Analiza norma reglamentaria

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 20.033 que modificó Ley N° 3.063 sobre Rentas Municipales
- Artículos 1.1.2.; 2.5.1.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

1. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0627 del 01 agosto 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 68 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0627 DEL 01 AGOSTO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 68 / 2007

Reglamentación del artículo 58 bis de la Ley N°20.033, que regula la situación de las propiedades abandonadas y los sitios eriazos.

Al respecto, debe informarse que dentro del “Visto” del D.S. N°193, (V. y U.) de 2005, publicado en el Diario Oficial del 13.01.06 se señala entre otros, el artículo 58 bis incorporado por el número 15) del artículo 4° de la Ley N°20.033.

En efecto, a través del mencionado Decreto Supremo N°193 de este Ministerio se modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) que reglamenta la aplicación de lo dispuesto en el artículo 58 bis de la Ley N°20.033 en los siguientes términos:

- En el número 1.- se agrega el vocablo “Propiedad abandonada” y su definición.
- En el número 10.- se reemplaza el artículo 2.5.1. con el texto propiamente tal del reglamento de la aplicación de lo señalado por el artículo 58 bis para los sitios eriazos y propiedades abandonadas.

Tema 2 Normativa general aplicable a los proyectos

Subtema 6

Antenas



2.2.6.1. Localización de antenas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 5; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.24.; 2.1.29.; 2.6.3.; 5.1.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0816 del 10 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 76/ 2007

* En las partes en que la Circular hace referencia a la Circular DDU 173 se debe aplicar lo señalado en la Circular DDU 218

CIRCULAR ORD. N° 0816 DEL 10 SEPTIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 76/ 2007

Aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto a si las Direcciones de Obras Municipales, tienen atribuciones para restringir el emplazamiento de antenas tanto en el espacio de uso público, como dentro del espacio de uso privado .

De conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias que regulan el urbanismo y construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en el artículo 2.1.24. inciso tercero, que las antenas con sus soportes y elementos rígidos y con sus elementos adicionales, son complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde, contemplando sólo una excepción para su emplazamiento, esto es, cuando se localicen en bienes nacionales de uso público.

Por su parte, se debe tener presente que, las antenas forman parte de las redes de intercomunicación de un sistema, correspondiendo al tipo de uso de suelo de infraestructura, por tanto y bajo esta óptica es aplicable lo señalado en el inciso segundo del artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes.

En el mismo sentido, la DDU 173, Circular Ord. N° 355 de fecha 30.06.07, que imparte instrucciones sobre la aplicación del artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que regula el tipo de uso de suelo infraestructura; en su punto 5 señala que como principio de carácter general la normativa vigente no faculta la prohibición de localización de redes de distribución, de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura, estableciendo que para compatibilizar el funcionamiento de las instalaciones de este tipo de uso que son parte de la red, con los diversos usos de suelo que establece el instrumento de planificación territorial en una zona determinada, éste podrá hacer exigencias que mitiguen los impactos adversos que puede generar a la zona en que se emplacen.

En acuerdo con lo señalado y en armonía con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.1.24, es posible determinar que la Municipalidad sólo está facultada para permitir o prohibir el emplazamiento de las antenas en bienes nacionales de uso público, mediante el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, en concordancia con el rol que les cabe de administrar los bienes nacionales de uso público que le otorga la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Por otra parte, la Municipalidad no está facultada para prohibir la instalación de antenas en los predios privados, pudiendo sólo establecer exigencias que mitiguen los impactos adversos que puede generar a la zona en que se emplacen.

Finalmente y de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 5° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a las Municipalidades aplicar y velar por el cumplimiento de las disposiciones tanto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General, las Normas Técnicas como de los Reglamentos, en sus acciones administrativas relacionadas con la planificación urbana, urbanización y construcción.

Por lo tanto es dable concluir que, corresponderá a las Municipalidades a través de las Direcciones de Obras verificar el cumplimiento de los distanciamientos señalados para la instalación de antenas y que se acompañen los documentos adjuntos al aviso de instalación que el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.6.3. y 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Tema 3

De las normas urbanísticas aplicables a los proyectos

Subtema 1

Del tipo de uso de suelo residencial



2.3.1.1. Actividades incluidas en el tipo de uso de suelo residencial

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Decreto N° 134 del Ministerio de Salud (D.O. del 15/03/2003)
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.24.; 2.1.25.; 2.1.33.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0539 del 09 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 54/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0539 DEL 09 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 54/ 2007

Factibilidad de asimilar el concepto de “Establecimientos de larga estadía para adultos mayores” definido en el Decreto N° 134 del Ministerio de Salud, (D.O. del 15/03/2003) al uso residencial definido en el artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En primer término, podemos señalar que el artículo 2º del Decreto N° 134, (D.O. 15/03/2003) define el concepto de “establecimiento de larga estadía para adultos mayores”, que indica que: “es aquel en que residen adultos mayores que, por motivos biológicos, psicológicos o sociales, requieren de un medio ambiente protegido y cuidados diferenciados para la mantención de su salud y funcionalidad...”, dicha definición se complementa con lo señalado en el artículo 3º del mismo decreto, que señala que no podrán ingresar a estos establecimientos personas que presenten alteraciones agudas de gravedad u otras patologías que requieran asistencia médica continua o permanente.

En tal sentido, debe manifestarse, que el concepto de “establecimiento de larga estadía para adultos mayores”, a que alude el punto precedente, es homologable al destino o actividad de hogares de acogida, contemplado dentro del tipo de uso de suelo residencial definido en el artículo 2.1.25. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por corresponder a establecimientos de

residencia de adulto mayor que no contemplan dentro de sus programas la atención de asistencia médica permanente.

De concurrir en un proyecto de este tipo de establecimiento, la incorporación de recintos para prestación de cuidados y tratamientos médicos permanentes, es posible sustentar que dicho proyecto es asimilable a la clase de equipamiento de salud, conforme al artículo 2.1.33. de la Ordenanza General, en cuyo caso la propiedad deberá emplazarse en una zona del Plan Regulador Comunal, donde se contemple el tipo de uso o equipamiento y el destino de centro de rehabilitación para poder otorgar su autorización.

Por otra parte, de la lectura del artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aplicable al caso en consulta, corresponde a los instrumentos de planificación territorial definir los usos de suelo de cada zona de acuerdo a los usos genéricos establecidos en dicho artículo, pudiendo el Plan Regulador Comunal permitir, prohibir o condicionar los destinos o actividades contemplados en cada uno de ellos, a través de las normas urbanísticas.

Para ambos casos deberá cumplirse la condición de que la propiedad cuente con el tipo de uso requerido y en los casos en que no exista el destino solicitado en el proyecto en el instrumento de planificación territorial, el proyecto no podrá ser autorizado por el Director de Obras, siendo facultad de la respectiva municipalidad modificar el Plan Regulador Comunal, siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el caso que se justifique incorporar dicho destino.

En el mismo sentido, el instrumento de planificación territorial tiene facultades para distinguir los destinos que permite dentro de cada tipo de uso de suelo, pudiéndose configurar los siguientes escenarios, que el Director de Obras Municipales deberá tener en cuenta para la autorización de las edificaciones:

- Que el instrumento de planificación territorial permita el tipo de uso de suelo requerido para desarrollar la actividad propuesta, en términos generales sin hacer limitaciones para ninguno de los destinos contemplados en aquél, en cuyo caso podrían autorizarse todas las actividades que dicho uso contempla.
- Que el instrumento de planificación territorial permita sólo alguno de los destinos o actividades, comprendidas en el artículo 2.1.25. y 2.1.33, según sea el caso, para lo cual deben estar expresamente permitidos para ser autorizados.

Por lo expuesto, esta División informa, que el tipo de uso de suelo al que sea asimilable "establecimiento de larga estadía para adultos mayores", dependerá si contempla o no dentro de su programa cuidados y tratamientos médicos permanentes, lo que condicionará su localización en una zona que contemple el tipo de uso residencial que permita dicho destino o en una zona que permita el tipo de uso de equipamiento de salud que contemple establecimientos destinados para dichos fines, debiendo cumplir en ambos casos con las disposiciones que el instrumento de planificación territorial disponga, cumplir con toda la legislación de urbanismo y construcciones vigente a la fecha de la

presentación del proyecto a la Dirección de Obras Municipales y en especial con el D.S. N° 134 (D.O.15.03.06), del Ministerio de Salud.



2.3.2.1. Derogación de las escalas de equipamientos en los Planes Reguladores

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.33.; 2.1.36.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0513 del 26 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 45/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0513 DEL 26 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 45/ 2007

Situación en que quedan las disposiciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial, que readecuaron las denominaciones de las escalas o niveles de equipamiento ajustándolas a lo establecido en el artículo 2.1.36. de la OGUC, denominándolas como menor, básico, mediano y mayor.

Sobre el particular y conforme a las instrucciones impartidas en la Circular Ord. N° 0192 de fecha 13 abril 2006, DDU 167, la disposición transitoria del D.S. N°193 publicada en el Diario Oficial de fecha 13 enero 2006, que modificó la OGUC, estableció que " Las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial vigentes que se refieran a niveles, escalas o denominaciones similares del equipamiento, sea que se denominen vecinal, comunal, intercomunal, metropolitano, regional o similares cualquiera sea su tipo se encuentran automáticamente derogadas."

En armonía con lo anterior y en la circunstancia que un municipio haya modificado su IPT, denominando las escalas o niveles del equipamiento conforme con lo previsto en el artículo 2.1.36. de la OGUC, a partir de la entrada en vigencia del referido D.S. N° 193, esto es, el 13 enero 2006, tanto las nuevas denominaciones, como las antiguas, - vecinal, comunal, intercomunal, metropolitano, regional - quedaron automáticamente derogadas, para la aplicación del plan.

2.3.2.2. Estudio de Impacto sobre Sistema de Transporte Urbano (EISTU) derivados de un proyecto de equipamiento

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Decreto N° 134 del Ministerio de Salud (D.O. del 15/03/2003)
- Artículo 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.33.; 2.1.36; 2.4.3. 2.6.1.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0686 del 26 agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2008
- Circular Ord. N° 0387 del 15 junio 2009; DDU 221

CIRCULAR ORD. N° 0686 DEL 26 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2008

Aplicación de los artículos 2.1.36. y 2.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los casos de proyectos de “conjunto armónico” a desarrollar en dos o más predios.

Sobre el particular, cabe recordar en primer orden que un proyecto que será acogido a las disposiciones de “conjunto armónico” debe ser aprobado en un sólo permiso de edificación acogiéndose todo el proyecto a la condición que corresponda, según sean las características de éste. (Aplica Dictamen N° 003298 de fecha 22 de Enero de 2007).

En segundo orden y según señala el artículo 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos acogidos a conjunto armónico podrán emplazarse en dos o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de la misma Ordenanza General, y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.

Asimismo, y conforme al inciso quinto del mismo artículo 2.6.15., las normas urbanísticas que deba cumplir un proyecto de esta calidad, así como el resto de las disposiciones de urbanismo y construcciones que correspondan se aplicarán como si se tratase de un solo predio, aún cuando dicho proyecto se desarrolle en dos o más predios.

Conforme lo anterior, cabe colegir que cuando se trate de un proyecto que tiene la calidad de “conjunto armónico”, independiente de su desarrollo en dos o más predios, las disposiciones y requisitos en particular establecidos en las normas consultadas, se aplicarán al total del permiso de

edificación de dicho proyecto, como si se emplazase en un solo predio, y no a cada predio por separado.

CIRCULAR ORD. N° 0387 DEL 15 JUNIO 2009; DDU 221

Aplicación de los artículos 2.1.35. y 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidos a la escala o nivel de equipamiento, a la luz de lo dispuesto en D.S. N° 10 (V. y U.) del año 2009, que modificó la OGUC.

Sobre el particular, se hace necesario precisar que la mencionada disposición referida a la magnitud o al tamaño de las construcciones destinadas a equipamientos, no sólo se vincula con el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sino que también con otras normas dirigidas a armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquellos entre sí, asociadas a los efectos que este tipo de construcciones produzcan -en materia de flujos vehiculares y eventualmente peatonales según su carga de ocupación y cantidad de estacionamientos que consulten-, como es el caso del artículo 2.4.3. que establece la exigencia, para determinados tipos de proyectos, -entre éstos, a los equipamientos que consulten 150 o más estacionamientos-, de contar con un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

En efecto, el artículo 2.1.36. -que recientemente fuera reemplazado por el D.S. N° 10 (V. y U.) del año 2009, D.O. 23.05.09, determina que para los efectos de la aplicación de los instrumentos de planificación territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que éstos enfrenten.

De lo anteriormente señalado se desprende que con la modificación introducida a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el referido Decreto, ya no se encuentra condicionada la escala del equipamiento a que se acceda por la vías que le permitieron su localización.

Dicha normativa establece que -para efectos de determinar la viabilidad de autorizar un equipamiento- a mayor carga de ocupación, mayor será la jerarquía de la vía que debe enfrentar el equipamiento, no siendo obligatorio que los accesos y/o salidas vehiculares o peatonales se ubiquen exclusivamente frente a la vías que le permitieron su localización, ya que ello dependerá de lo que determine el respectivo Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, en los casos que corresponda, oportunidad en que además, la Dirección de Obras Municipales establecerá las adecuaciones que deberán efectuarse en la vialidad afectada por el proyecto.

Otra de las materias consultadas, dice relación con la escala del equipamiento correspondiente a aquellos casos en que el predio se emplace enfrentando no sólo una vía, sino varias de diferentes categorías. En estos casos, en opinión de esta División, la localización del equipamiento, de acuerdo con su carga de ocupación, será determinada por la vía que represente la mayor jerarquía.

Finalmente, otro aspecto por el que se ha consultado, es si las vías a que se refiere el artículo 2.1.36. que establece las escalas de equipamiento, deben ser “existentes” y por tanto, en calidad de bienes nacionales de uso público.

Sobre esta materia, se debe señalar que la normativa contenida en el artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones supone que, para efectos de la localización de equipamientos, las vías que enfrenten al equipamiento y que le permitieron su emplazamiento, deben estar materializadas o ejecutadas antes de autorizar un permiso de edificación o, en los casos que el urbanizador deba ejecutar las mismas, ejecutadas en forma previa a su recepción definitiva.

2.3.2.3. Clasificación de equipamientos destinados a albergar jóvenes en procesos con la justicia los centros de servicio automotor y estación de servicio automotor, y talleres mecánicos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.28.; 2.1.33.; 2.1.36.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0540 del 09 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 55/ 2007
- Circular Ord. N° 0410 del 19 mayo 2008 ; DDU – ESPECÍFICA N° 11/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0540 DEL 09 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 55/ 2007

Clasificación de los equipamientos denominados “Centro Tiempo Joven del SENAME” y “Proyecto Semicerrado Comunidad Tiempo Joven” destinados a albergar jóvenes en procesos con la justicia.

Al respecto, se debe mencionar que conforme lo dispone el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General, el equipamiento de Seguridad corresponde, a aquellas unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.

Conforme a tal definición, sólo aquellos centros de privación de libertad, que de acuerdo a la Ley que “Establece un Sistema de Responsabilidad de los Adolescentes por Infracciones a la Ley Penal”, disponen de una guardia armada de carácter externo, a cargo de Gendarmería de Chile, podrán ser

clasificados como equipamiento de seguridad, vale decir, los “centros cerrados de privación de libertad” y los “centros de internación provisoria”.

Según lo anterior, aquellos centros de orientación o de rehabilitación conductual que no posean las características señaladas en el punto anterior, incluidos los “centros para la internación de régimen semicerrado” que señala la mencionada Ley, u otros de análoga naturaleza, deberán ser considerados como equipamiento de educación.

CIRCULAR ORD. N° 0410 DEL 19 MAYO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 11/ 2008

Aplicación de los artículos 2.1.33. y 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a los tipos de usos de suelo de equipamiento y actividades productivas en relación con las actividades destinadas a “centro de servicio automotor”, “estación de servicio automotor” y “taller mecánico.

Sobre el particular, tanto los “centros de servicio automotor” como las “estaciones de servicio automotor” son asimilables al uso de suelo “Equipamiento”, de clase Comercio, según prescribe el artículo 2.1.33 de la OGUC y deben ser por tanto admitidas en las zonas que el Plan Regulador Comunal permita dicho uso de suelo.

Lo anterior también es válido para los Talleres mecánicos, siempre y cuando sean calificados como “inofensivos” por el Servicio de Salud respectivo, ya que de no ser así, deben ser asimilados a actividades de impacto similar al industrial, correspondiéndole el tipo de uso de suelo “Actividades Productivas”.

Los centros de servicio automotor y las estaciones de servicio automotor difieren en que estas últimas pueden consultar el expendio de combustibles líquidos, sin embargo ambos pueden prestar servicios de lubricación y lavado de automóviles, como también servicios de reposición y reemplazo de elementos sometidos a desgaste como son neumáticos, frenos, líquidos hidráulicos, etc. que si bien pueden entenderse como “mantención” no constituyen actividades privativas de un taller mecánico.

En consecuencia con lo anteriormente expuesto, no son admisibles en este tipo de recintos labores de reparación o mantención propias de los talleres mecánicos y que pueden ocasionar molestias a las propiedades vecinas o ameritar una calificación de actividad molesta por parte del Servicio de Salud respectivo.

2.3.2.4. Carga de ocupación en establecimientos de educacionales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 2.1.36.; 4.2.1.; 4.2.4.; 4.5.4.; 4.5.6.; 4.5.7.; 4.5.8.; 4.5.10.; 4.5.13.; 4.5.14.; 4.8.3.; 5.1.6.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N°589 del 23 julio 2007; DDU – ESPECIFICA N° 63/ 2007
- Circular Ord. N° 456 del 03 junio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 13/ 2008

CIRCULAR ORD. N°589 DEL 23 JULIO 2007; DDU – ESPECIFICA N° 63/ 2007

Aplicación del artículo 4.5.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en los casos en que la capacidad declarada de alumnos en locales escolares, plantee una mayor superficie por alumno en las salas de clases, respecto de la estipulada en la normativa del artículo 4.5.6.

Sobre la materia debe manifestarse que los locales escolares deben cumplir a lo menos con la superficie y volumen mínimos de los recintos indicados en la tabla contenida en el citado artículo 4.5.6. La aplicación de estos estándares mínimos determinará la capacidad física máxima de alumnos del local escolar correspondiente.

Por otra parte, si el establecimiento educacional opta por aumentar la superficie y el volumen por alumno establecida en el artículo 4.5.6., deberá indicarse expresamente la cantidad real de alumnos en cada uno de los recintos, en los planos de arquitectura del proyecto, al presentarse la solicitud de permiso de edificación correspondiente.

A lo anterior, debe señalarse que tomando esta cantidad real de alumnos, el proyecto deberá cumplir con todas las exigencias, tales como superficie de patio, servicios higiénicos, anchos de circulaciones, normadas en el Capítulo 5: “Locales Escolares y Hogares Estudiantiles” del Título 4: “De la Arquitectura” en la O.G.U.C.

Asimismo, el equipamiento educacional debe someterse tanto al Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), como también realizar el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), a que alude el artículo 4.5.4. de la O.G.U.C., si corresponde.

La capacidad de alumnos declarada por el establecimiento en el permiso de edificación deberá quedar consignada en el “Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación” correspondiente. También en este certificado se establecerá que cualquier incremento a la declarada cantidad de alumnos, deberá regularizarse en la edificación cumpliendo con las normativas que le sean aplicables, según la nueva mayor capacidad del establecimiento.

Por otra parte, esta capacidad de alumnos queda consignada en el certificado “Reconocimiento Oficial” otorgado por el Ministerio de Educación, y también en la patente municipal respectiva.

CIRCULAR ORD. N° 456 DEL 03 JUNIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 13/ 2008

Aplicación de los artículos 4.2.4. y 4.5.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con la normativa aplicable al cálculo de la Carga de Ocupación para las salas de clase de un edificio destinado a equipamiento educacional universitario.

Al respecto, se debe mencionar que conforme lo define la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Carga de Ocupación es una relación del número máximo de personas por metro cuadrado, que se utiliza para los fines previstos en la Ordenanza General, entre otros, para el cálculo de los sistemas de evacuación según destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos, y que según lo dispone el artículo 4.2.4., se calculará según la tabla contenida en el mismo artículo.

En tal sentido, la carga de ocupación parcial y/o total de un proyecto de edificación permitirá aplicar no sólo las disposiciones para dimensionar las vías de evacuación, sino que también otras, tales como las establecidas en el artículo 2.1.36. que determina la viabilidad del emplazamiento de un proyecto de equipamiento en un determinado predio; la contenida en el artículo 1.1.2. que define los equipamientos que corresponden a “edificios de uso público” en cuyo caso, se aplicarán disposiciones específicas para aquéllos; y las establecidas en el Capítulo 3 del Título 4 sobre condiciones de seguridad contra incendio, entre otros.

Por su parte, el artículo 4.5.6. de la Ordenanza General, dispone que –tal como se expresara en la Circular DDU Específica N° 63/2007 de esta División- los locales escolares deben cumplir con la superficie y volumen mínimos de los recintos indicados en la tabla del mismo artículo, siendo la aplicación de tales estándares mínimos lo que determinará la capacidad máxima de alumnos que el local escolar puede albergar, conforme a lo cual se aplican normas que se vinculan con dicha capacidad de alumnos, tales como, la exigencia de realizar el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) contenida en el artículo 4.5.4.; superficies de patios y multicanchas del artículo 4.5.7.; dotación de artefactos dispuesta en el artículo 4.5.8.; y normas especiales de evacuación establecidas en los artículos 4.5.10., 4.5.13. y 4.5.14., todos de la Ordenanza General.

Como se puede observar, los valores contenidos en las tablas de los artículos 4.2.4. y 4.5.6. se aplican para distintos efectos.

En tal sentido, la tabla contenida en el artículo 4.5.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, rige para las disposiciones contenidas en el Capítulo 5 del Título 4 denominado “Locales Escolares y Hogares Estudiantiles” dado que son normas especiales que priman o prevalecen por sobre las normas generales, tal como expresamente se establece en el inciso segundo del artículo 4.2.1., y en el inciso primero del artículo 4.5.1., ambas de la Ordenanza General.

En consecuencia, en lo no previsto en el mencionado Capítulo 5, deberán aplicarse las normas asociadas a la Carga de Ocupación -calculada en apego a la tabla del artículo 4.2.4.-, ya sea para los casos mencionados en el punto N° 2 de este documento, como en todas aquellas disposiciones que la Ordenanza General expresamente así lo determine.

Finalmente, no se puede dejar de mencionar que los Directores de Obras Municipales se encuentran en el imperativo de exigir el EISTU debidamente aprobado, al momento de ingresar una solicitud de permiso de edificación con los demás antecedentes técnicos, administrativos y legales establecidos en el artículo 5.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los casos en que la indicada Ordenanza así lo exija, como lo contemplan los artículos 2.4.3., 4.5.4., 4.8.3. y 4.13.4.



2.3.3.1. Precisión del concepto “actividades productivas”

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.28., Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0427 del 23 mayo 2007 ; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0427 DEL 23 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2007

Aplicación artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en que se aclara el concepto de “actividades productivas” que contempla el citado artículo 2.1.28.

Sobre el particular cabe indicar que para los efectos de la aplicación de la legislación de urbanismo y construcciones, el tipo de uso de suelo “actividades productivas” a que alude el artículo 2.1.28. de la OGUC, se refiere a aquellas instalaciones o edificaciones en donde se fabrican o elaboran productos industriales, - es decir, en donde se genera un proceso que transforma materias primas o insumos en productos elaborados -, incluyéndose asimismo los establecimientos de impacto similar al industrial, los cuales, conforme a lo señalado en el mismo artículo, corresponden a grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

Adicionalmente, las “actividades productivas” corresponden a uno de los seis tipos de uso de suelo susceptibles de emplazarse simultáneamente en una misma zona del instrumento de planificación territorial, correspondiéndole a dicho instrumento establecer las condiciones para su emplazamiento, en orden a compatibilizar los efectos de unos sobre otros.

A partir de lo anterior, y en armonía con lo previsto en el Capítulo 14, del Título 4 de la OGUC, los establecimientos industriales o de bodegaje se clasificarán según su rubro o giro de actividad, teniendo en consideración los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad, y siendo calificados - caso a caso - por la Secretaría Ministerial de Salud

respectiva, la que señalará su condición de inofensivos, molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos.



2.3.3.2. Clasificación de actividad vinculada con acopio

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.28, 4.14.1. y 4.14.2; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

Circular Ord. Nº 0913 del 23 octubre 2007; DDU – ESPECÍFICA Nº 83/ 2007

CIRCULAR ORD. Nº 0913 DEL 23 OCTUBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA Nº 83/ 2007

Aplicación del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, homologación de actividad “custodia residencial de enseres domésticos” a “actividad productiva”.

Al respecto cabe tener en consideración la definición establecida por en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los establecimientos de bodegaje, refiriéndose a éstos como el “lugar destinado al acopio de insumos o productos”.

En relación con lo anterior, el artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que el tipo de uso actividades productivas comprende, aparte de industrias, las instalaciones de impacto similar al industrial, como grandes depósitos, o bodegas industriales y que éstos serán clasificados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial de Salud en la forma indicada en los artículos 4.14.1. y 4.14.2., de acuerdo con los riesgos que su funcionamiento pueda causar.

En consideración a lo anteriormente expuesto, la actividad “Custodia Residencial de Enseres Domésticos” es homologable al tipo uso de suelo actividades productivas, por cuanto dicha actividad está vinculada al bodegaje. En consecuencia, deberá ser clasificada por la autoridad sanitaria, conforme lo preceptúa la normativa atingente, teniendo presente que, si dicha clasificación corresponde a actividad inofensiva, podrá asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, en atención al inciso segundo del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y en dicho caso, podrá emplazarse en cualquier zona del plan regulador respectivo que permita el uso de suelo del tipo equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales, cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.

Con relación a la normativa sobre estacionamientos aplicable a la actividad en comento, cabe precisar que corresponde aplicar los estándares de estacionamientos que establece el respectivo instrumento de planificación territorial para el uso de suelo o actividad definida.

Tema 3 De las normas urbanísticas aplicables a los proyectos

Subtema 4

Del tipo de uso de suelo infraestructura



2.3.4.1. Precisa disposiciones sobre el tipo de uso de suelo infraestructura

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.29.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0295 del 29 abril 2009; DDU 218
- Circular Ord. N° 0368 del 4 junio 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 10/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0295 DEL 29 ABRIL 2009; DDU 218

Análisis de las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.29. de la OGUC, a raíz de la modificación del artículo mediante D.S. N°8 (V y U) publicado en el Diario Oficial de fecha 13 de abril 2009

La referida modificación incorpora básicamente tres aspectos, el primero define el conceptos de “redes y trazados”, como todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general a los trazados de infraestructura.

El segundo, que otorga facultades al instrumento de planificación territorial respectivo, para definir en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso, que no formen parte de la red, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales, de las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y demás disposiciones pertinentes.

El tercero, que establece que en el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley

19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Acorde con lo señalado, el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General distingue, dentro del uso de suelo infraestructura, entre las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura, - tratadas en el inciso segundo y tercero de dicha norma -, y las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso, reguladas en el inciso cuarto.

Al respecto es necesario señalar que de la lectura de la disposición señalada en el inciso segundo, lo que se entiende como "siempre admitido" son sólo las redes y trazados antes referidos y se regirán por las disposiciones del organismo competente, correspondiendo en estos casos al instrumento de planificación territorial reconocer sólo las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa del organismo correspondiente, y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos admitidos por dicha normativa.

Lo anterior no resulta aplicable a las "instalaciones o edificaciones", - que no formen parte de la red -, reguladas en el inciso cuarto de la misma norma, según el cual al instrumento de planificación territorial respectivo le corresponderá determinar, -en las áreas al interior del límite urbano-, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este uso de suelo.

En consecuencia, como puede advertirse, sólo las instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red, emplazadas al interior de un límite urbano, pertenecientes a este tipo de uso de suelo, son reguladas por la planificación urbana territorial.

En atención a lo anterior se analizan las disposiciones que pueden ser establecidas en los instrumentos de planificación territorial, conforme a la norma precitada:

- **PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO:**

De conformidad con lo señalado en la Circular ORD. N°392, de 12.09.2005, DDU 155, estos planes pueden incorporar criterios de localización para los distintos tipos de infraestructura, de manera de facilitar la evaluación de los respectivos proyectos que, por aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se solicite emplazar en el área rural no regulada por un Plan Regulador Intercomunal, criterios que, -tratándose de instalaciones o edificaciones de este tipo de uso de suelo que no formen parte de la red-, deberán ser incorporados en el informe que emita la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, en el marco de la citada disposición.

- **PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO:**

En conformidad con su ámbito de acción, este instrumento de planificación territorial, podrá establecer, en las áreas insertas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas a cumplir para las instalaciones o edificaciones de impacto intercomunal que no formen parte de la red.

No obstante lo anterior, en el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En atención a lo cual es dable concluir que dichos instrumentos de planificación no tienen competencia para regular dichas instalaciones o edificaciones.

- **PLANES REGULADORES COMUNALES O PLANES SECCIONALES:**

El instrumento de nivel comunal deberá incorporar en su elaboración las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal aplicables a este tipo de uso de suelo.

Tratándose de “edificaciones o instalaciones” del tipo de uso infraestructura, –que no formen parte de la red-, el instrumento de planificación territorial de nivel comunal establecerá las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de dichas instalaciones o edificaciones, pudiendo establecer, requisitos para su emplazamiento.

Para tal efecto, y en la circunstancia que las instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red estén permitidas, la localización de la infraestructura en las distintas zonas o subzonas del plan podrá estar supeditada al cumplimiento de ciertos requisitos, vinculados naturalmente con las normas urbanísticas que dicho instrumento puede definir, a modo de ejemplo se indican algunos requisitos que pueden ser establecidos en la planificación urbana comunal:

- Que los predios enfrenten algún tipo de vía conforme a la clasificación establecida en el artículo 2.3.2. de la Ordenanza General,
- que los predios tengan una superficie predial mínima distinta a los otros usos de suelo,
- que las instalaciones o las edificaciones cumplan con distanciamientos a medianeros más exigentes respecto a otros usos de suelo,
- que se prohíban los adosamientos,
- que se establezcan coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, líneas de edificación diferenciadas, respecto a otros usos de suelo,
- que cumplan con determinadas características de cierros en su frente al espacio público, entre otros.

En relación con las obras destinadas a este tipo de uso de suelo, como antes se indicó, la disposición normativa establecida en el artículo 2.1.29., distingue dos situaciones, esto es: las redes de distribución, de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura por una parte; y por otra las edificaciones o instalaciones de este uso, - que no forman parte de la red-, casos que se analizan en los puntos siguientes:

DE LAS REDES Y TRAZADOS DEL TIPO DE USO DE SUELO INFRAESTRUCTURA:

Como se señalara en el punto 3. del presente documento, la normativa determina que las redes de distribución, de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de

infraestructura, se entenderán siempre admitidos, –tanto en el área urbana como en el área rural-, y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes.

Para los efectos de la aplicación de la disposición en examen, corresponderá tener presente la definición contenida en el inciso tercero del artículo 2.1.29., que establece “se entenderá por redes y trazados todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a los elementos de infraestructura”, así como lo señalado en el inciso cuarto de la citada disposición, que supedita a las edificaciones o instalaciones -que no formen parte de la red- emplazadas al interior del límite urbano, a la regulación urbana.

De lo anterior es posible sostener que las redes y trazados a que se refiere la disposición en análisis, están constituidos por todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general a los trazados de infraestructura, los cuales permiten distribuir el servicio que prestan, desde el lugar de generación hasta el lugar de destino y que, en este contexto, existen instalaciones que son parte de la red.

Complementando lo anterior, cabe advertir que forman parte de las redes y trazados los siguientes, entre otros que cumplan con los requisitos antes señalados:

- vías y trazados ferroviarios,
- ductos,
- postes,
- antenas de telefonía celular,
- cableado,
- plantas elevadoras de aguas servidas,
- concentradores de telefonía, de televisión o de transmisión de datos,
- subestaciones eléctricas,
- soluciones domiciliarias que el artículo 134 de la Ley General entrega a la responsabilidad del urbanizador de un predio (de tratamiento de aguas servidas, captaciones de agua potable, estanques, etc.), u otras de similar naturaleza.

Las redes y trazados, deben dar cumplimiento a las normas que regulan los servicios competentes, incluida la evaluación ambiental en los casos que establece la Ley N° 19.300.

DE LAS INSTALACIONES O EDIFICACIONES DEL TIPO DE USO DE SUELO INFRAESTRUCTURA:

Se refiere a las instalaciones y edificios – que no forman parte de la red-, generalmente están asociadas a la generación, captación y al tratamiento de las actividades comprendidas dentro del uso de suelo de infraestructura, cuyo emplazamiento al interior del límite urbano, deberá estar permitido entre los usos de suelo de las zonas o subzonas que contemple el Plan Regulador.

Complementando lo anterior, cabe advertir que las siguientes instalaciones y edificios, entre otros, no forman parte de la red:

- terminales de transporte terrestre,
- estaciones ferroviarias,
- recintos marítimos, portuarios o aeroportuarios,
- plantas de tratamiento de aguas servidas,
- plantas de captación de agua potable,
- rellenos sanitarios,
- centrales o plantas de generación de energía (eléctrica, gas, nucleares, etc.),
- centrales de telecomunicaciones (telefonía, televisión y transmisión de datos).

Dichas edificaciones e instalaciones –al interior del límite urbano- son reguladas por los instrumentos de planificación territorial, sin perjuicio del cumplimiento de las normas vigentes de los servicios competentes, incluida su evaluación ambiental en los casos que establece la Ley N° 19.300.

La procedencia de requerir permiso de edificación de la Dirección de Obras Municipales para la ejecución de obras de infraestructura, así como la calificación sanitaria de estas obras, está en relación con los siguientes aspectos:

a. OBRAS QUE REQUIEREN PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES:

Conforme al artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, requerirán permiso de edificación, aquellas obras, emplazadas en el área urbana o rural, que pueden clasificarse como edificios, - vale decir -, las construcciones compuestas por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, tales como: terminales de transporte terrestre, estaciones ferroviarias, portuarias y aeroportuarias -, así como, las edificaciones complementarias a una instalación de infraestructura destinadas – a modo de ejemplo - a: porterías, oficinas, casa del cuidador, comedores, casinos, servicios higiénicos, etc.

b. OBRAS QUE NO REQUIEREN PERMISO DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES:

No requerirán del permiso de la Dirección de Obras Municipales, las obras que no contemplen un edificio, tales como: ductos, postes, antenas de telefonía celular, plantas elevadoras de aguas servidas, plantas de distribución de energía, subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de aguas servidas, plantas de captación de agua potable, centrales o plantas de generación de energía, rellenos sanitarios, estaciones de transferencia de residuos, plantas domiciliarias propias de la urbanización de un predio singular (de tratamiento de aguas servidas, captaciones de agua potable, estanques, etc.) u otras de similar naturaleza.

Lo anterior, considerando que por las especiales características de este tipo de obras, la Dirección de Obras Municipales no tiene injerencia alguna en su aprobación, siendo labor propia del respectivo organismo competente. Esto, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que establece para algunas de estas obras la normativa vigente.

Lo señalado se aplicará siempre que la infraestructura no se emplace al interior de un edificio, puesto que si así fuere, corresponderá solicitar a la Dirección de Obras Municipales el permiso respectivo por las edificaciones que se proyecten.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que incluso aquellas instalaciones de infraestructura, -que no forman parte de la red-, que se emplacen al interior del límite urbano, aún cuando no requieran el permiso de edificación de la Dirección de Obras Municipales, - algunas de las cuales se señalaron en el número 5.2. de la presente -, deben cumplir con las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo. Correspondiendo en estos casos, que dichas normas urbanísticas, sean informadas por la Dirección de Obras Municipales en el "Certificado de Informaciones Previas" que el interesado solicita para conocer la regulación que aplica a una obra de infraestructura que no forma parte de la red, lo cual será verificado por el municipio cuando el proyecto se someta al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, o al solicitarse patente municipal para su funcionamiento.

c. PROCEDENCIA DE LA AUTORIZACIÓN CONTENIDA EN EL ARTÍCULO 55 DE LA LGUC EN EL ÁREA RURAL:

Las redes y trazados de infraestructura no requerirán de las autorizaciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, toda vez que se encuentran siempre admitidas y se sujetan a las disposiciones de los organismos competentes.

Tratándose del emplazamiento de instalaciones o edificaciones de infraestructura en el área rural normada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, éstas se encuentran siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, ello sin perjuicio de las autorizaciones establecidas en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, correspondiendo a equipamiento en los casos que no contemplen procesos productivos, si los contemplaren se considerarán como industria.

En las áreas rurales no reguladas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano deberán sujetarse a las disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y corresponderán a equipamiento en los casos que no contemplen procesos productivos, si los contemplaren se considerarán como industria.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 en los casos que se establecen en dicho cuerpo legal.

d. PROCEDENCIA DE CALIFICACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA:

La calificación a que se refiere el artículo 4.14.2. de la Ordenanza General, se vincula con los riesgos que el funcionamiento de estas actividades pueden causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad, por cuanto se asocian con los efectos que su localización pueda causar en un determinado territorio.

En concordancia con lo señalado, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.29. inciso quinto de la Ordenanza General, todas las instalaciones o edificaciones de este tipo de uso de suelo, emplazadas en el área urbana o en el área rural, que contemplen un proceso de transformación, requerirán contar con la calificación previa de la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva.

En síntesis, y siempre de acuerdo con lo establecido en el mencionado artículo 2.1.29., inciso quinto, sólo las instalaciones o edificaciones de infraestructura calificadas como molestas o inofensivas podrán emplazarse dentro de las áreas delimitadas por un límite urbano, en tanto aquellas calificadas como contaminantes y/o peligrosas deben localizarse fuera de dichos límites.

CIRCULAR ORD. N° 0368 DEL 4 JUNIO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 10/ 2009

Aplicación del inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con las instalaciones o edificaciones de infraestructura energética que se encuentran fuera del límite urbano, en área rural normada por un plan regulador intercomunal.

Al respecto, es preciso señalar que, mediante el Decreto Supremo N° 8 de 2009, publicado en el Diario Oficial del 13.04.09, fue reemplazado el inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto establece en lo principal que, en el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, las instalaciones o edificaciones del uso de suelo infraestructura estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de las autorizaciones que deban efectuarse por lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N° 458 (V. y U.) de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En relación con lo anterior cabe tener presente que, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, divide el territorio en sólo dos áreas que son, área urbana y área rural, no existiendo, para estos efectos, otro tipo de divisiones del territorio y por lo mismo los planes reguladores intercomunales no tienen competencia para establecerlas.

En efecto, el área urbana corresponde al territorio inserto dentro de un límite urbano y este último incluye en su interior al límite de extensión urbana. Por su parte el área rural corresponde al resto del territorio comunal situado fuera del límite urbano, todo lo anterior en armonía con lo preceptuado en el artículo 52 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Conforme a lo anterior, las áreas urbanas y de extensión urbana se encuentran al interior del límite urbano, y el área rural se encuentra fuera de dicho límite urbano, pudiendo éste pertenecer o no a un territorio regulado por un plan intercomunal o metropolitano.

Aclarado lo anterior, cabe hacer presente que en el área rural regulada de los Planes Reguladores Intercomunales, las instalaciones o edificaciones del uso de suelo de infraestructura estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En atención a lo cual es dable concluir que dichos instrumentos de planificación no tienen competencia para regular dichas instalaciones o edificaciones.

2.3.4.2. Recomendaciones para localizar infraestructura sanitaria de residuos domiciliarios

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.3.; 2.1.7.; 2.1.10.; 2.1.29.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0623 del 10 noviembre 2006; DDU 174

CIRCULAR ORD. N° 0623 DEL 10 NOVIEMBRE 2006; DDU 174

Aplicación del artículo 2.1.29. de la OGUC en relación con recomendaciones para la localización de instalaciones o edificaciones de infraestructura sanitaria destinada al manejo de residuos sólidos domiciliarios y asimilables.

En relación con la materia se indican algunas definiciones y tipologías contenidas en la Política de Gestión Integral de Residuos Sólidos de CONAMA, aprobada en enero del año 2005:

- “residuos sólidos”: corresponden a aquellas sustancias u objetos a cuya eliminación su generador procede, se propone proceder o está obligado a proceder, en virtud de la legislación vigente. Se distinguen dos tipos:
- Los “residuos sólidos domiciliarios” (RSD) son los de carácter doméstico, generados en viviendas o en locales destinados a equipamiento, tales como: oficinas, servicios, instalaciones o edificaciones educacionales. En general son todos aquellos que presentan condiciones generales similares a los generados en viviendas.

- Los “residuos sólidos asimilables” (RSA) son los generados en procesos industriales u otras actividades similares, los que, de conformidad con lo dispuesto en el D.S. N° 148 de 2003 del Ministerio de Salud, no sean calificados como residuos peligrosos, y que por su composición y características físicas, químicas y bacteriológicas pueden ser dispuestos en un relleno sanitario.
- “eliminación de residuos”: se refiere a aquellas alternativas de reuso, reciclaje, tratamiento - con o sin recuperación de energía o materiales - y disposición final de los residuos sólidos.
- “disposición final”: se define como la actividad de depósito definitivo de los residuos, con o sin tratamiento previo.

Según las alternativas de eliminación de que se trate, se contemplan los siguientes tipos de instalaciones:

- “Centros de acopio”: corresponden a instalaciones o edificaciones en las que se acumulan y clasifican residuos para su posterior envío a procesos productivos con el fin de que sean reutilizados o reciclados
- “Plantas de compostaje”: corresponden a instalaciones en las que se transforman residuos orgánicos en compost; se diferencian entre:
- “Plantas de compostaje para residuos de jardín y ferias”: corresponden a aquellas instalaciones o edificaciones en las que solamente se procesan residuos orgánicos de todo tipo, provenientes de parques, jardines y ferias.
- “Plantas de compostaje para residuos domiciliarios y sólidos asimilables”: corresponden a aquellas instalaciones o edificaciones en las que se procesan residuos orgánicos de todo tipo, provenientes de los residuos sólidos domiciliarios y de los residuos sólidos asimilables.
- “Estaciones de transferencia”: corresponden a instalaciones o edificaciones en las que una parte o la totalidad de los residuos sólidos son transferidos desde vehículos recolectores y/o compactadores, a vehículos de transporte con gran capacidad de carga, como por ejemplo: camiones con remolque y semiremolque, ferrocarril, barcaza, entre otros, encargados de transportar los residuos al centro de disposición final. Estas, también pueden incluir procesos de selección, tratamiento, transformación, industrialización y comercialización para la obtención de nuevos productos.

De allí que las estaciones de transferencia se diferencien entre:

- “Estaciones de transferencia exclusivas”: corresponden a aquellas instalaciones o edificaciones, en las que la totalidad de los residuos sólidos se trasladan a un centro de disposición final con o sin compactación.

- “Estaciones de transferencia con procesamiento”: corresponden a aquellas instalaciones o edificaciones en las que una parte o la totalidad de los residuos sólidos se seleccionan, tratan y/o transforman, industrializan o comercializan, transformándolos en productos.
- “Rellenos sanitarios”: son instalaciones que permiten para la disposición final en el suelo, con o sin tratamiento previo. Se comprende dentro de esta definición la zona de depósito propiamente tal, y todas aquellas obras anexas necesarias para la operación de la instalación.

Lo señalado en el punto precedente, en cuanto a la definición y síntesis de conceptos y procesos relativos a la disposición de residuos sólidos domiciliarios y asimilables que ha aportado la Política de Gestión Integral de Residuos Sólidos de CONAMA, se enmarca en lo que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece como “infraestructura sanitaria”, en su artículo 2.1.29.

Para efectos del otorgamiento de permisos de proyectos destinados a este tipo de infraestructura sanitaria, es preciso tener presente la calificación que debe efectuar la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, en virtud de lo establecido en el artículo 4.14.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aplicando las categorías de peligrosa, insalubre o contaminante, molesta e inofensiva.

Conforme a lo preceptuado en el artículo 2.1.29 de la misma Ordenanza los permisos correspondientes a las actividades calificadas como contaminantes y/o peligrosas sólo se otorgarán si éstas se localizan fuera de los límites urbanos. A su vez, únicamente aquellas instalaciones o edificaciones calificadas como molestas o inofensivas podrán emplazarse en las áreas urbanas y de extensión urbana.

En lo que atañe a los instrumentos de planificación territorial, es conveniente tener presente las siguientes recomendaciones y criterios para la localización de la infraestructura sanitaria relativa a la eliminación de los residuos sólidos domiciliarios y asimilables:

- La participación temprana de los servicios públicos y actores relacionados con estas actividades, en el proceso de elaboración de los instrumentos de planificación territorial, contribuye en forma importante al logro de consensos y de una eficiente gestión futura de este tipo de Infraestructura Sanitaria.
- Cuando este tipo de infraestructura se emplace dentro de las áreas urbanas y de extensión urbana, se debe considerar - como norma de diseño, y cuando corresponda -, la exigencia de fajas de amortiguación destinadas a áreas verdes localizadas dentro del predio destinado a la actividad, de manera de asegurar que mitigarán los efectos sobre el área circundante.
- Cuando se localicen en el área rural, las instalaciones o edificaciones requerirán de las autorizaciones exigidas por el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones Para esos efectos, aquellas que no contemplen procesos productivos deberán asimilarse a equipamiento, y aquellas que sí los contemplen, se considerarán como industria, siendo aplicable en ambas situaciones – en lo que les corresponda -, las disposiciones del artículo

2.1.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que reglamenta el artículo 55° antes citado.

- Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la localización de este tipo de infraestructura sanitaria debe condicionarse especialmente tratándose de territorios que presentan riesgos, ya sea por vulnerabilidad de los equilibrios ambientales o por afectar las condiciones de seguridad de la población. En esos casos, junto con el proyecto, se deberá exigir la concurrencia de un estudio fundado y la ejecución de las respectivas obras de mitigación de riesgos por efectos de su emplazamiento, a que alude el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Además de lo anterior, es necesario tener en consideración el impacto vial generado por el flujo de transporte pesado y liviano, así como por las condiciones de operación de dicho transporte. Para ello los instrumentos de planificación deberán aplicar las normas contenidas en el artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las exigencias de estudio de impacto sobre la infraestructura de transporte y adicionalmente, establecer requisitos de diseño para los accesos desde las vías que enfrentan estas instalaciones.
- Por último, se recomienda dejar prevista la reutilización futura de los terrenos, una vez cumplida la vida útil de las instalaciones o edificaciones destinadas a este tipo de infraestructura sanitaria. En este sentido, los instrumentos de nivel intercomunal y comunal podrán contemplar disposiciones respecto de usos de suelo alternativos, susceptibles de materializarse una vez concluida la actividad asociada a este tipo de infraestructura.



2.3.4.3. De los Tendidos eléctricos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.17.; 2.1.29.; y 4.14.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0023 del 13 enero 2009; DDU 212
- Circular Ord. N° 0490 del 15 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 41/2007
- Circular Ord. N° 0819 del 10 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 79/2007

CIRCULAR ORD. N° 0023 DEL 13 ENERO 2009; DDU 212

Fajas de protección de tendidos eléctricos; cumplimiento de disposiciones de organismo competente.

En relación con la materia y para efectos de determinar las franjas de protección de las torres de alta tensión y sus correspondientes tendidos de redes eléctricas, para la aplicación de lo dispuesto en los artículos 2.1.17. N° 4 y 5.1.9, inciso segundo de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deberá estar a la normativa que sobre la materia, establece el organismo competente, y cuando los tendidos de alta tensión se localicen en áreas urbanas, el instrumento de planificación territorial deberá reconocer dichas fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos fijados por dicha normativa, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.29. del precitado cuerpo reglamentario.

CIRCULAR ORD. N° 0490 DEL 15 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 41/ 2007

Procedencia de localizar, en las franjas de protección de Tendedos de Redes Eléctricas de Alta Tensión (incluidas las servidumbres), las nuevas vías y áreas verdes de cesión gratuita, resultantes de la aplicación del artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en un proyecto de Loteo DFL N° 2.

Al respecto se señala lo siguiente:

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 5.1.9, último inciso, dispone que “No se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de las líneas de alta tensión ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas”.

Por su parte, el artículo 2.1.29. de la Ordenanza, en su inciso segundo, señala que “El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa”.

En concordancia con lo anterior, la Circular DDU N° 106 de fecha 18 de junio del año 2002, instruyó que “En las áreas que existan tendidos de redes eléctricas de alta tensión no se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de éstas ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas. Las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas eléctricas aéreas deberán cumplir con las fajas de protección que contempla el artículo 56 del DFL N°1 de 1982, del Ministerio de Minería y en los artículos 108 al 111 del Reglamento de Instalaciones de Corrientes Fuertes; y cuando éstos se emplacen en áreas urbanas, las fajas de protección sólo podrán destinarse a áreas verdes o libres y vialidad”.

Con relación a la cesión gratuita de terrenos, es importante señalar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en virtud del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece en el inciso séptimo del artículo 2.2.5, lo siguiente: “Las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en dicho terreno y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno”.

En función de todo lo expuesto, y, en el entendido que conforme al art. 2.1.29 de la O.G.U.C, los instrumentos de planificación territorial deben reconocer las franjas y zonas de protección para destinarlas a áreas verdes o vialidad, y, lo dispuesto en el artículo 2.2.5 de la Ordenanza, en el sentido que las cesiones deberán materializarse preferentemente en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento, es posible concluir que es absolutamente procedente localizar las cesiones de áreas verdes y/o vialidad en las franjas de protección de tendidos de redes eléctricas de alta tensión (servidumbre incluida) en concordancia con lo dispuesto en el instrumento.

Por su parte, de no existir declaratoria de utilidad pública - para dichos terrenos - en el instrumento de planificación respectivo, el uso permitido sólo podrá corresponder al señalado en la normativa vigente, de acuerdo a lo señalado por el artículo 2.1.29 de la Ordenanza. Esto es, área verde, vialidad o los usos determinados por la normativa del organismo competente.

CIRCULAR ORD. N° 0819 del 10 SEPTIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 79/ 2007

Procedencia de emplazar en las franjas de servidumbre de redes de infraestructura, las cesiones de áreas verdes a que obliga el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en virtud de lo señalado en la Circular DDU -Específica N°41 de fecha 15 de junio del año 2007.

Al respecto se señala lo siguiente:

En efecto, la Circular aludida (DDU Específica N° 41), establece la posibilidad de emplazar las cesiones gratuitas (áreas verdes y vialidad) - resultantes de la aplicación del art. 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones - en las franjas de protección (incluido servidumbre) de Tendido de Redes Eléctricas de Alta Tensión.

Lo anterior, considerando las siguientes disposiciones normativas contenidas tanto en la Ley como en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

- El artículo 5.1.9 de la Ordenanza, que prohíbe las construcciones de cualquier índole debajo de las líneas de alta tensión y de la franja de servidumbre de las mismas.
- El artículo 2.1.29 de la Ordenanza, sobre uso de suelo de infraestructura, en su inciso tercero, establece que las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios

y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.

- El artículo 2.2.5 de la Ordenanza, en su inciso séptimo, establece que las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en dicho terreno y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno.

De lo anterior, se desprende que es absolutamente procedente emplazar la cesión de las áreas verdes en las franjas de servidumbre de redes infraestructura, toda vez que las disposiciones contenidas en la normativa vigente determinan que el destino de las franjas de protección (incluidas las servidumbres) de dichas redes debe ser exclusivamente de área verde, vialidad o el uso establecido por la normativa específica del tipo de infraestructura. A esto, se agrega que las cesiones de áreas verdes o vialidad deben emplazarse preferentemente en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo.



2.3.4.4. Obras de edificación en fajas fiscales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- DFL N° 850 de 1997, Ministerio de Obras Públicas
- DS N° 900 de 1996, Ministerio de Obras Públicas
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículo 2.1.29.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0393 del 05 mayo 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 09/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0393 DEL 05 MAYO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 09/ 2007

Permiso de edificación para obras destinadas a oficinas y otras dependencias emplazadas en la faja fiscal de una autopista concesionada.

Sobre el particular, cabe distinguir los casos de infraestructura en general, emplazada en suelos del tipo de uso "Infraestructura" definido en el respectivo Plan Regulador, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; de los casos de infraestructura que ejecute el Estado, en suelo con el carácter de franja fiscal destinada a vialidad, como es el caso que se consulta.

Respecto del primer caso, siempre requerirán permiso de la Dirección de obras Municipales todas las obras que pueda clasificarse como edificios por estar compuestas por uno o más recintos, cualquiera sea su destino, como asimismo las obras complementarias a la infraestructura como portería, casa del cuidador, comedores, casinos, servicios higiénicos, etc. Sobre la aplicación de la normativa vigente en esta materia, se instruyó in extenso a través de la circular DDU 173, Ord. N° 0355 de 30.06.2006.

No obstante, tratándose de infraestructura que ejecuta el Estado en franjas fiscales destinadas a vialidad, tal como prescribe el inciso 3° del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no procede la intervención municipal, dado que las labores de revisión, inspección y recepción que habitualmente realizan los municipios respecto de cualquier obra y que fundamentan el pago de derechos, en estos casos han sido entregadas por el legislador al Ministerio de Obras Públicas y sus órganos especializados, como se establece en los cuerpos legales respectivos, principalmente en el DFL N° 850 de 1997 y el DS N° 900 de 1996, ambos del Ministerio de Obras Públicas.

En este contexto, resulta inoficioso que la Municipalidad aborde la tuición de determinados aspectos de una obra de la envergadura y complejidad de una infraestructura ejecutada por el Estado que en su totalidad se encuentra bajo tuición de otros de sus órganos especializados. El precepto referido se aplica no sólo a obras que ejecute el Estado en forma directa o por administración delegada, sino también subcontratadas con terceros y a través del sistema de concesiones, como es la especie consultada, y que constituye la forma principal en que actualmente se abordan las obras de infraestructura de mayor envergadura.

A mayor abundamiento, y en la misma línea de argumentación, se adjunta dictamen N°17.860 de 1997, de la Contraloría General de la República, que sienta jurisprudencia sobre la materia.

"Norma del art/116 inc/4 del dfl 458/75 vivienda, que establece que no requerirán permiso de la dirección de obras municipales las obras de infraestructura que ejecute el estado, se aplica no solo cuando ellas se construyen directamente por el estado o a través del sistema de administración delegada, sino también cuando, este lo hace mediante cualquiera de las restantes modalidades que las normas vigentes contemplan para la ejecución de obras publicas. ello, porque según estas ultimas, contenidas entre otros, en artículos 86 y 87 del dto 294/84 obras publicas, la ejecución de tales obras por administración directa o mediante la contratación con terceros por sistemas de suma alzada, serie de precios unitarios, trato directo o por concesión, no constituyen sino formas a través de las cuales el estado se sirve para tales fines, pero no alteran en lo sustantivo el hecho de que quien construye es el estado, supuesto que permite atribuir tanto a los trabajos como a su resultado, el carácter de públicos. asimismo, la normativa vigente habilita a la administración para que en ciertos casos, pueda servirse de una u otra de estas modalidades, con un relativo margen de discrecionalidad, de manera que la aplicación del beneficio analizado quedaría, en tales situaciones, entregada a la decisión que la autoridad adoptase sobre el

sistema a utilizar, factor absolutamente ajeno a la regla estudiada, la que además no alude, en este aspecto, a la forma en que debe construir el estado, beneficiario de la exención.

Así, establecer una restricción al respecto no solamente significaría forzar el claro tenor literal de la ley que no formula dicha distinción, sino que agregaría a su contenido la regulación de aspectos de una materia que es por completo extraña a esta preceptiva, cual es la forma como el estado ejecuta sus obras.

Por otra parte, la disposición analizada tiende a favorecer o facilitar la actividad estatal en la ejecución de las obras aludidas, por lo que no cabe entender que solo cuando estas se ejecutan directamente o por administración delegada, la construcción sería financiada con el favorecido con la exención, puesto que en todas las modalidades de ejecución de obras, estas se financian por el estado. Aun en el caso de las concesiones de obra pública es válido lo señalado, puesto que en dicha modalidad existe una inversión estatal que aunque por regla general no involucra un desembolso directo en dinero, como contrapartida por la ejecución de la obra, el estado paga al concesionario mediante la transferencia del derecho a cobrar peaje, renunciando a una prerrogativa que es propia de la administración, cuyo valor puede expresarse monetariamente. Asimismo, la aplicación de un criterio restrictivo, presupondría que si el estado adopta una modalidad de construcción que no sea la ejecución directa o la administración delegada, se produciría para estos fines un cambio de sujeto, siendo en tal caso sustituida la persona jurídica pública por un contratista privado.

Lo anterior significa sostener que en tales casos las tareas de la confección de la obra deben entenderse como actividades particulares, siendo que ellas tienen indiscutiblemente el carácter de trabajo público porque el titular de las mismas es el estado y se desarrollan por aplicación de normas de derecho público cuyo objeto fundamental es el regular la construcción de una obra pública. Las obras de infraestructura se definen como las que tienden a mejorar las condiciones de equipamiento comunitario a través de caminos, redes viales, puentes, áreas verdes, etc. y en espacios que tienen el carácter de públicos, materia que por su naturaleza se identifica con los cometidos que el estado tiene la responsabilidad de desarrollar para proveer al bien común. Esto confirma que la regla comentada responde en parte, a la idea de beneficiar la realización de un trabajo de interés general o público que emprende el estado en provecho de la comunidad, contexto en el cual debe interpretarse el alcance de la exención analizada, pues ese fin se cumple independientemente de la forma a la que el estado recurra para ejecutar tal trabajo.

Las obras de infraestructura no requieren intervención municipal, dadas sus especiales características. Esto, puesto que las labores de revisión, inspección y recepción que habitualmente realizan los municipios respecto de cualquier obra, y que fundamentan el pago de la contraprestación, han sido entregadas por el legislador a organismos distintos. En este contexto, el otorgamiento de permisos municipales presupone estudios, verificaciones y revisiones que, tratándose de estas obras, por la complejidad técnica y magnitud que poseen, las municipalidades difícilmente podrían asumir y, asimismo, dichas acciones significarían necesariamente una calificación de determinados aspectos de la obra respectiva, lo cual no puede concordarse con las amplias atribuciones que la ley otorga en este campo específico al ministerio de obras públicas, radicando en sus órganos especializados el estudio de los proyectos pertinentes y el control de su ejecución, cualquiera sea la modalidad con que ella se ejecute, órganos cuya labor hace innecesaria una habilitación de los municipios para el desarrollo de esta clase de obras para todo lo cual se ha previsto la excepción estudiada, la que no puede entonces ser restringida

solo a aquellas que el estado ejecute directamente o por administración delegada. el tratar de evitar un beneficio supuesto para los contratistas particulares, no puede fundar una diferenciación, pues en el evento de que el trabajo que ellos ejecutarían para el estado quedara afecto a permisos municipales, tales contratistas incluirían en sus ofertas o proposiciones el monto de esos derechos, de modo que igual se produciría el que el estado tuviera que soportar dicha carga.

Esto se corrobora con el hecho de que el IVA constituye también en estas obras un valor proforma que no se incorpora al monto del contrato y, por ende, es solventado por el estado que ejecuta las mismas a través de contratistas. debe tomarse en cuenta también que la tendencia actual del estado es recurrir en la mayoría de los casos a la colaboración de los particulares en la gestión de sus cometidos, advirtiéndose que casi no tienen aplicación para ejecutar las obras comentadas, los sistemas de realización directa o por administración delegada, recurriéndose a las concesiones, especialmente tratándose de las de mayor envergadura. en tales condiciones, una interpretación restrictiva del art/116 significaría dejar sin aplicación ese precepto "



2.3.5.1. Cesiones de terrenos para equipamiento

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo Transitorio Ley N° 20.218 que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 70; 135; Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Artículos 2.2.5.; 2.2.6.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0402 del 12 mayo 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 10/2008
- Circular Ord. N° 0424 del 26 junio 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 17/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0402 DEL 12 MAYO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 10/2008

Aplicación del artículo transitorio de la Ley N° 20.218, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con la procedencia de incorporar al dominio municipal un terreno destinado a equipamiento, que no fue inscrito oportunamente a nombre de la Municipalidad y cuya recepción definitiva se efectuó con anterioridad a la entrada en vigencia de la mencionada Ley.

Sobre la materia, esta División solicitó un pronunciamiento a la División Jurídica de este Ministerio, la que mediante Ord. N° 65 del 16.04.08 se manifestó en los términos que más adelante se indican, opinión que es compartida por esta División.

El mencionado artículo transitorio de la Ley N° 20.218, dispone que aquellos terrenos que hayan sido cedidos para equipamiento -por aplicación del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones-, con anterioridad a la publicación de la Ley 20.218, podrán inscribirse a nombre de la Municipalidad en el Conservador de Bienes Raíces, en conformidad a lo previsto en la letra b) del artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Esta última disposición, señala que los terrenos cedidos para equipamiento se inscribirán a nombre de la municipalidad respectiva “presentando el certificado de recepción definitiva”, sin embargo, añade que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indicará las menciones que deberá incluir dicho certificado para ser inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, circunstancia que difícilmente van a poder cumplir aquellos certificados emitidos con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 20.218, atendido además el hecho que la modificación a la Ordenanza General que regula sus disposiciones aún está en tramitación, no existiendo por lo tanto en la actualidad, una norma reglamentaria que precise cómo debe procederse en estos casos.

En razón de lo anterior, se estima que para inscribir los terrenos cedidos para equipamiento a que se refiere el artículo transitorio de la Ley N° 20.218, no podrían formularse mayores exigencias a las contenidas en la letra b) del artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esto es, presentar el correspondiente certificado de recepción definitiva.

Dado que eventualmente la información contenida en los certificados de recepción definitiva emitidos antes de entrar en vigor la Ley N° 20.218 pueda ser insuficiente para practicar la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces -por no contemplar las menciones que incluirá la Ordenanza General-, no existiría impedimento para que se adjunte a dichos certificados, el plano de loteo o incluso una escritura de cesión suscrita voluntariamente por las partes, pues la Municipalidad, por el solo ministerio de la ley, ha adquirido el derecho a que se le hiciera la cesión gratuita de los terrenos destinados para equipamiento.

Lo anterior, sin perjuicio de que las Municipalidades, como medida de resguardo, puedan verificar -previo a la solicitud de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces- la no existencia de prohibiciones, hipotecas y gravámenes que pudieran afectar a los terrenos.

CIRCULAR ORD. N°0424 DEL 26 JUNIO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 17/ 2009

Aplicación del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con las normas urbanísticas aplicables a un terreno municipal - generado por cesión, para equipamiento - en los casos que se encuentren emplazados en una zona residencial exclusiva del Plan Regulador Comunal.

Las cesiones de terrenos destinados a equipamiento municipal, son obligaciones derivadas de una disposición de rango legal, contenida en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y reglamentada en el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General, por lo que su uso de suelo no es materia que se requiera reconocer, necesariamente, en un Plan Regulador Comunal.

Siendo ello así, y para efectos de ejecutar construcciones destinadas a equipamiento en aquellos terrenos, corresponde aplicarles el resto de las normas urbanísticas que haya establecido el Plan Regulador Comunal para la zona en que se emplacen.

Lo anterior, sin perjuicio del procedimiento de permuta o enajenación de terrenos destinados a equipamiento que permite el artículo 2.2.6. de la misma Ordenanza General, quedando supeditado, en este caso, a que los nuevos emplazamientos sean concordantes con los usos de suelo definidos en el Plan Regulador.

2.3.5.2. Emplazamiento de las cesiones de áreas verdes en un loteo

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.2.5.; 5.1.9.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0490 del 15 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 41/ 2007
- Circular Ord. N° 0819 DEL 10 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 79/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0490 DEL 15 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 41/ 2007

Aplicación del artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a localizar en las franjas de protección de Tendidos de Redes Eléctricas de Alta Tensión (incluidas las servidumbres), las nuevas vías y áreas verdes de cesión gratuita de un proyecto de Loteo DFL N° 2.

Al respecto se señala lo siguiente:

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 5.1.9, último inciso, dispone que *“No se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de las líneas de alta tensión ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas”*.

Por su parte, el artículo 2.1.29. de la Ordenanza, en su inciso segundo, señala que *“El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa”*.

En concordancia con lo anterior, la Circular DDU N° 106 de fecha 18 de junio del año 2002, instruyó que “En las áreas que existan tendidos de redes eléctricas de alta tensión no se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de éstas ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas. Las construcciones que se emplacen en las proximidades de las líneas eléctricas aéreas deberán cumplir con las fajas de protección que contempla el artículo 56 del DFL N°1 de 1982, del Ministerio de Minería y en los artículos 108 al 111 del Reglamento de Instalaciones de Corrientes Fuertes; y cuando éstos se emplacen en áreas urbanas, las fajas de protección sólo podrán destinarse a áreas verdes o libres y vialidad”.

Con relación a la cesión gratuita de terrenos, es importante señalar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en virtud del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece en el inciso séptimo del artículo 2.2.5, lo siguiente: “Las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en dicho terreno y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno”.

En función de todo lo expuesto, y, en el entendido que conforme al artículo 2.1.29 de la O.G.U.C, los instrumentos de planificación territorial deben reconocer las franjas y zonas de protección para destinarlas a áreas verdes o vialidad, y, lo dispuesto en el artículo 2.2.5 de la Ordenanza, en el sentido que las cesiones deberán materializarse preferentemente en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento, es posible concluir que es absolutamente procedente localizar las cesiones de áreas verdes y/o vialidad en las franjas de protección de tendidos de redes eléctricas de alta tensión (servidumbre incluida) en concordancia con lo dispuesto en el instrumento.

Por su parte, de no existir declaratoria de utilidad pública - para dichos terrenos - en el instrumento de planificación respectivo, el uso permitido sólo podrá corresponder al señalado en la normativa vigente, de acuerdo a lo señalado por el artículo 2.1.29 de la Ordenanza. Esto es, área verde, vialidad o los usos determinados por la normativa del organismo competente.

CIRCULAR ORD. N° 0819 DEL 10 SEPTIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 79/ 2007

Aplicación del artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la procedencia de emplazar las cesiones de áreas verdes en las franjas de servidumbre de redes de infraestructura. Complementa DDU - Específica N° 41/72007

Al respecto se señala lo siguiente:

La Circular DDU Específica N° 41, establece la posibilidad de emplazar las cesiones gratuitas (áreas verdes y vialidad) - resultantes de la aplicación del artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones - en las franjas de protección (incluido servidumbre) de Tendido de Redes Eléctricas de Alta Tensión.

Lo anterior, considerando las siguientes disposiciones normativas contenidas tanto en la Ley como en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

- El artículo 5.1.9 de la Ordenanza, que prohíbe las construcciones de cualquier índole debajo de las líneas de alta tensión y de la franja de servidumbre de las mismas.
- El artículo 2.1.29 de la Ordenanza, sobre uso de suelo de infraestructura, en su inciso tercero, establece que las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa.
- El artículo 2.2.5 de la Ordenanza, en su inciso séptimo, establece que las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en dicho terreno y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno.

De lo anterior, se desprende que es absolutamente procedente emplazar la cesión de las áreas verdes en las franjas de servidumbre de redes infraestructura, toda vez que las disposiciones contenidas en la normativa vigente determinan que el destino de las franjas de protección (incluidas las servidumbres) de dichas redes debe ser exclusivamente de área verde, vialidad o el uso establecido por la normativa específica del tipo de infraestructura. A esto, se agrega que las cesiones de áreas verdes o vialidad deben emplazarse preferentemente en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo.

Tema 3

De las normas urbanísticas aplicables a los proyectos

Subtema 6

Densidad



2.3.6.1. Cálculo de densidad bruta en predio que enfrenta calle o pasaje ciego

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 2.2.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0405 del 17 junio 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 13/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0405 DEL 17 JUNIO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 13/2009

Cálculo de la densidad bruta de un predio, en casos de terrenos que enfrentan el extremo de una calle o un pasaje en fondo de saco.

Al respecto, la definición contenida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala que la Densidad bruta corresponde al número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

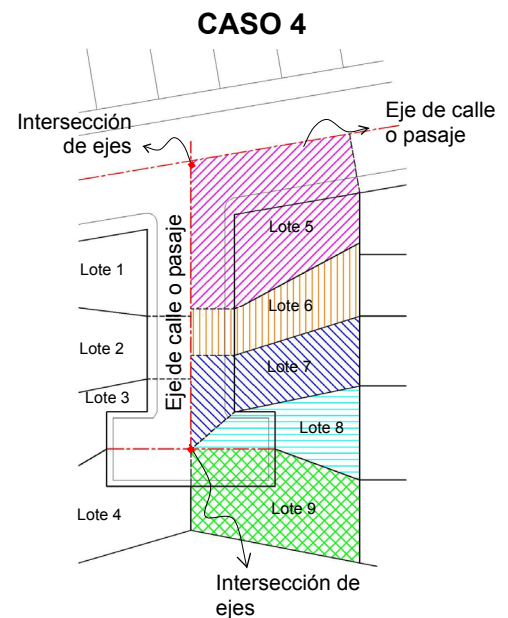
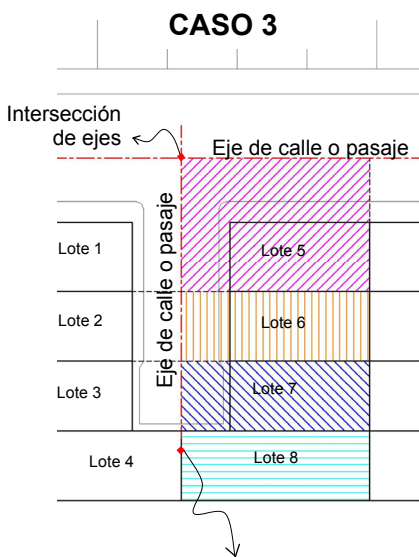
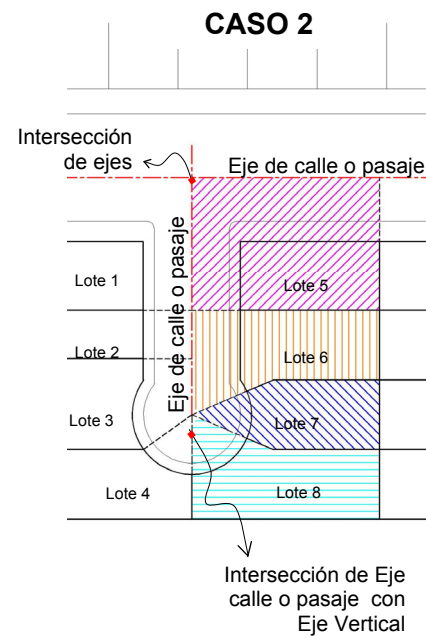
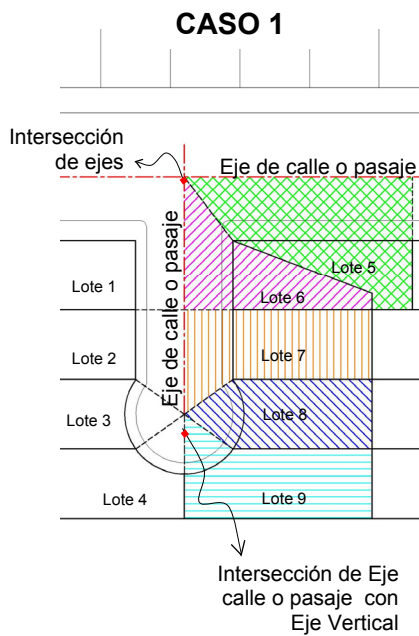
Conforme a tal definición, el concepto de densidad bruta supone que las superficies sobre las cuales se calcula, no admiten traslajos ni intersticios, salvo los intersticios que se puedan producir cuando el predio enfrente a un espacio público mayor a 30 metros.

Para estos efectos, la franja del espacio público adyacente se determina proyectando una línea recta desde la intersección de la línea oficial y el deslinde, hasta la perpendicular al eje del espacio público, o hasta la intersección de ejes en caso que los deslindes coincidan con el vértice de la esquina.

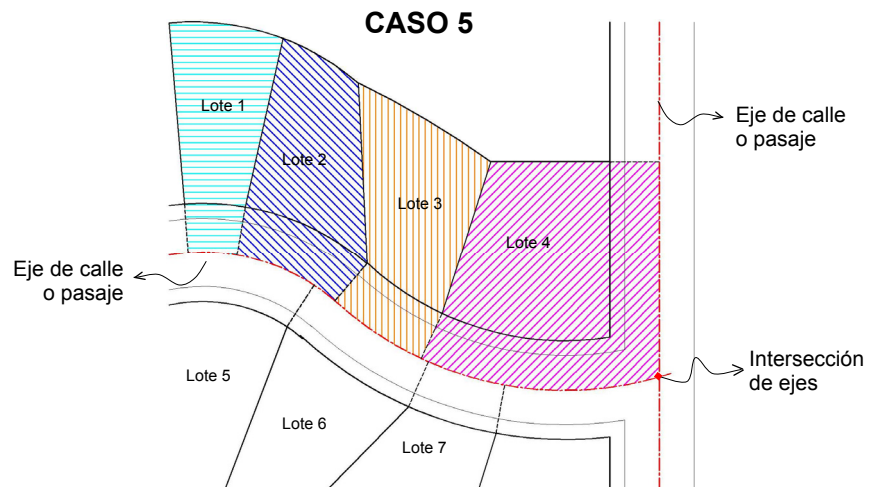
Adicionalmente, y para efectos de determinar qué se entiende por el “eje del espacio público adyacente”, se deberá tener presente la siguiente definición de eje que entrega el Diccionario de la Lengua Española: “Línea que divide por la mitad el ancho de una calle o camino, u otra cosa semejante.”

Capítulo 2

Adicionalmente, para el caso de una calle o pasaje en fondo de saco circular se considerará además la siguiente definición que entrega al vocablo eje, también, el Diccionario de la Lengua Española: "Recta fija alrededor de la cual se considera que gira un punto para engendrar una línea", entendida en estos casos como una recta vertical, perpendicular al plano horizontal. Conforme a lo señalado, se presentan algunos casos, en los que se ha graficado diversas situaciones en las que se han plasmado las consideraciones anteriormente expuestas:



Eje de calle o pasaje que remata en predios



2.3.7.1. Condiciones y características de los estacionamientos localizados en un predio distinto al que genera la obligación

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 18.695; Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 2.4.2. ;Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0528 del 30 junio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 19/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0528 DEL 30 JUNIO 2008; DDU - ESPECÍFICA N° 19/2008

Aplicación del inciso segundo del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la posibilidad de localizar la dotación de estacionamientos en un bien nacional de uso público, así como, a las condiciones y requisitos que deben cumplir los estacionamientos que se localicen en otro predio.

Sobre el particular se transcribe a continuación parte del informe en derecho que la División Jurídica de este Ministerio emitió al respecto:

“Cabe recordar que el inciso segundo del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General dispone que las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 metros tratándose de edificios de vivienda y 600 metros en caso de otros usos, debiendo el propietario acreditar, ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo o el título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.

De la disposición transcrita se desprende que para que el propietario pueda cumplir con las exigencias de estacionamiento fuera de su predio, deben concurrir los siguientes requisitos copulativos: a) Que se trate de otros predios que consulten estacionamientos; b) Que esos estacionamientos no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio; c) Que se cumpla con los distanciamientos prescritos en dicha norma y d) Que el propietario acredite ante la Dirección de Obras Municipales el título que le permite la ocupación de esos estacionamientos.

Respecto al primer requisito, esto es que se trate de otros predios, tal como Ud. señala, la Ordenanza General define en su artículo 1.1.2. el vocablo "predio" disponiendo que es la denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público. Cabe tener presente que debido a que el vocablo "predio" se encuentra definido expresamente en la Ordenanza General no puede dársele a éste un significado distinto al señalado por dicho reglamento.

Por lo anterior a juicio de esta División, el inciso segundo del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General no contempla la posibilidad de cumplir las exigencias de estacionamientos en bienes nacionales de uso público, ya que dicho precepto no dispone que se cumpla en otra "obra" que consulte estacionamientos, como Ud. expresa en su Oficio del Ant., sino en "otros predios", que puede ser bienes públicos o privados, pero no en bienes nacionales de uso público que son aquellos cuyo dominio pertenece a la nación toda y su uso pertenece a todos los habitantes de la nación.

Es del caso recordar que las Municipalidades, según lo prescrito en el artículo 5° de su Ley Orgánica Constitucional N° 18.695, tienen la atribución de administrar los bienes nacionales de uso público, incluido su subsuelo, existentes en la comuna. Estos bienes pueden ser objeto de concesiones y permisos. Según el artículo 36 de la citada ley los permisos serán esencialmente precarios y podrán ser modificados o dejados sin efecto, sin derecho a indemnización y, por su parte, las concesiones darán derecho al uso preferente del bien concedido en las condiciones que fije la Municipalidad. Sin embargo, ésta podrá darles término en cualquier momento, cuando sobrevenga un menoscabo o detrimento grave al uso común o cuando concurren otras razones de interés público."

En consideración a lo anteriormente expuesto, no procede resolver la exigencia de estacionamientos requerida en virtud del artículo 2.4.2. ya mencionado, fuera del predio, en una obra nueva con unidades de estacionamiento que forman parte de una concesión sobre un bien nacional de uso público.

En otro orden de materias, y en relación a la segunda consulta relacionada con los requisitos que deben cumplir los estacionamientos que se emplacen en otro predio conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 2.4.2. ya mencionado, cumpla con señalar que deben cumplir éstos con las siguientes características: que su adscripción a un determinado proyecto sea formalmente presentada a la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud del permiso; que los estacionamientos susceptibles de adscribir se encuentren con destinación exclusiva al cumplimiento de este objetivo preciso; que éstos se encuentren físicamente a las distancias máximas permitidas por la Ordenanza General, según sea el caso; que los recintos o construcciones sean reconocidos técnicamente como estacionamientos por la Dirección de Obras Municipales; que su compra, arriendo u otro título de uso

sea demostrado ante la Dirección de Obras Municipales mediante la correspondiente documentación legal y su dominio se encuentre inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

2.3.7.2. Accesibilidad a estacionamientos mediante medios mecánicos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.4.2.; 4.11.1.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0140 del 08 Febrero 2008; DDU 197

CIRCULAR ORD. N° 0140 DEL 08 FEBRERO 2008; DDU 197

Aplicación artículos 2.4.2. y 4.11.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a la factibilidad de resolver, a través de sistemas mecanizados, el acceso de vehículos a los diferentes niveles de estacionamiento de cualquier edificio.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 4.11.1. permite el acceso de vehículos a los diferentes pisos de los edificios de estacionamiento propiamente tales, centros de reparación automotor y estaciones de servicio automotor, mediante montacargas o por una rampa con pendiente máxima de 20%.

A su vez, el artículo 2.4.2. de la O.G.U.C. establece en términos generales, que los estacionamientos en predios de dominio privado son considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de la localización, salvo que se trate de zonas en que el instrumento de planificación territorial los haya prohibido expresamente.

Por otra parte, el mismo artículo, establece las exigencias de estacionamientos que deben cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación o en otros predios que consulten estacionamientos, señala las dimensiones mínimas del estacionamiento, pero sin referirse a la forma de accesibilidad de los vehículos a los diferentes niveles del edificio.

Por lo anterior, y de acuerdo a las características del avance de la tecnología actual de los montacargas para vehículos motorizados, este sistema mecanizado como alternativa a la rampa, es aplicable en el

ingreso al predio, cualquiera sea el uso de suelo permitido por los instrumentos de planificación territorial; o en el interior de un edificio, para acceder a los diferentes niveles de estacionamientos de vehículos motorizados.



2.3.7.3. Estacionamientos para personas con discapacidad

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.4.2.; 4.1.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0475 del 12 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 36/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0475 DEL 12 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 36/ 2007

Aplicación del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referente a la dotación mínima estacionamientos para el uso de personas con discapacidad, en conjuntos acogidos a la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Sobre el particular, cabe precisar que conforme con lo señalado en el inciso quinto del artículo 2.4.2. la franja demarcada de color amarillo de 1,1 m. de ancho para ascenso y descenso libre y seguro, está incluida en el ancho del estacionamiento definido en el citado artículo 2.4.2. formando parte de la unidad vendible, por lo que se pueden presentar dos situaciones:

- a) Para efecto de enajenación de una unidad, que no comparte la referida franja con otro estacionamiento de persona con discapacidad, debe considerarse la superficie completa con un ancho de 3,6 metros.
- b) En los casos que esta zona sea compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad, como lo dispone el mencionado artículo, dicha franja será común a ambos estacionamientos debiendo en caso de enajenación prorratar entre ellos la superficie resultante de la franja de 1,1 m. de ancho, garantizando su comunicación con el resto del edificio, así como con el acceso al espacio público, en concordancia con el artículo 4.1.7. de la O.G.U.C.



2.3.7.4. Estacionamientos en condominios

* Tema tratado en Capítulo 5, Tema 4

Tema 3
De las normas urbanísticas aplicables a los proyectos

Subtema 8

Vialidad



2.3.8.1. Declaratorias de utilidad pública

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo transitorio Ley 19.539 que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 33; Ley 20.331 que modificó la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Artículo 59; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 2.1.10.; 2.3.1.; 2.3.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0135 del 15 abril 2005; DDU 143
- Circular Ord. N° 0198 del 28 marzo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 04/ 2007
- Circular Ord. N° 0121 del 18 febrero 2009; DDU 215

CIRCULAR ORD. N° 0135 DEL 15 ABRIL 2005; DDU 143

Aplicación del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la Ley N° 19.939, relativo a la caducidad de las declaratorias de utilidad pública establecidas en los planes reguladores. Transcribe Dictamen N° 48.676 Contraloría General de la República, del 28 septiembre 2004, en relación con el artículo transitorio de la citada ley.

Sobre la materia, el artículo transitorio de la citada ley, establece: *“Las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de esta ley, caducarán automáticamente, junto a sus efectos, en los mismos plazos establecidos en los incisos segundo y tercero del mencionado artículo, contados a partir de la fecha de la declaratoria, permaneciendo ésta vigente, en todo caso, por un plazo de cinco años desde la entrada en vigencia de la presente ley si los lapsos faltantes fueran inferiores.*

Con todo, tratándose de declaratorias existentes en áreas rurales, éstas caducarán de pleno derecho al momento de publicarse la presente ley.”

Sobre el particular, en el punto 2. de la Circular **DDU 134**,* se precisó la forma de aplicar la preceptiva antes transcrita. * Circular derogada por la Circular DDU 220

No obstante lo anterior esta Secretaría de Estado, solicitó a la Contraloría General de la República su pronunciamiento a fin de confirmar el sentido y alcance de sus disposiciones, lo que fue efectuado a través del Dictamen N°48.676 de fecha 28 septiembre 2004, que se transcribe en la presente circular.

“Por el oficio del rubro se solicita pronunciamiento sobre la aplicación del artículo transitorio de la Ley N°19.939, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Expresa la Secretaría de Estado requirente, en síntesis, que la Circular N°102, de 2004, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU, puntualizó que dicho artículo transitorio dispone que se mantendrán vigentes por un plazo de cinco años, contados desde la entrada en vigencia de la Ley N°19.939, las declaratorias de utilidad pública de los terrenos destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicios y parques intercomunales y comunales, incluidos sus ensanches, cuyos plazos de caducidad contados desde la entrada en vigencia del respectivo plan regulador hasta la entrada en vigencia de la ley, fuesen inferiores a cinco años y, además, que se encuentran incluidos en esta condición los terrenos cuyos plazos se hubieren cumplido antes de la publicación de la mencionada ley, que del dictamen 34.335, del año en curso, de esta Entidad Fiscalizadora, se desprende un criterio que no se concilia con lo expresado en la citada circular; que existe en la ley un plazo de transición de cinco años que no puede ser desconocido; y, por último, que cuando el legislador quiso eliminar de inmediato la declaratoria de utilidad pública lo hizo expresamente, como ocurrió respecto del área rural.

Sobre el particular, debe manifestarse que la Ley N°19.939, publicada en el Diario Oficial el 13 de febrero del presente año, en su artículo 1º, N°1, reemplaza el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estableciendo, en lo que interesa, que caducarán las declaratorias de utilidad pública dispuestas por los planes reguladores intercomunales y comunales, para los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana, destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio y parques intercomunales y comunales, en los plazos fijados por la misma ley.

Asimismo, la ley nombrada establece un artículo transitorio conforme al cual “Las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 del Decreto con Fuerza de Ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de esta ley, caducarán automáticamente, junto a sus efectos, en los mismo plazos establecidos en los incisos segundo y tercero del mencionado artículo, contados a partir de la fecha de la declaratoria, permaneciendo ésta vigente, en todo caso, por un plazo de cinco años desde la entrada en vigencia de la presente ley, si los lapsos faltantes fueren inferiores.”. El inciso segundo establece: “Con todo,

tratándose de declaratorias existentes en áreas rurales, éstas caducarán de pleno derecho al momento de publicarse la presente ley”.

De la norma reproducida se desprende que se mantendrán vigentes por un plazo de cinco años, contados desde el día 13 de febrero de 2004, data de la entrada en vigencia de la ley en comento con su publicación en el Diario Oficial, las declaratorias de utilidad pública de los terrenos destinados a vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y parques intercomunales y comunales, incluidos sus ensanches, cuyos plazos contados desde la entrada en vigor del respectivo plan regulador hasta la entrada en vigencia de la ley, fuesen inferiores a cinco años; también deberán cumplir este plazo de cinco años los terrenos respecto de los cuales se habían cumplido con anterioridad a la publicación de la ley los plazos fijados para la caducidad.

El criterio anterior se funda en el elemento lógico de interpretación de la ley, esto es en la concordancia que debe existir entre las diversas partes de un cuerpo legal, pues es natural que éstas no sean contradictorias y que exista entre ellas una unidad conceptual y de juicio. Y ello ocurre entre el nuevo artículo 59 que introduce la Ley N°19.939 y el artículo transitorio de ésta.

Por tanto, si un predio estuviere afectado por una declaratoria de utilidad pública que data de una fecha que excede los plazos indicados en los incisos segundo y tercero del citado artículo 59, ésta se mantendría vigente por el término de cinco años a partir de la publicación de la Ley N°19.939, encontrándose los respectivos titulares del dominio en un plano de igualdad con aquellos cuyos inmuebles tienen un menor plazo de afectación.

Existe, pues, en la ley un plazo mínimo de transición de cinco años para la vigencia de aquellas declaratorias de utilidad pública establecidas por los instrumentos de planificación territorial dictados con antelación a la preceptiva en análisis. Por tanto, por ejemplo, si la declaratoria de utilidad pública de un terreno urbano que se destinara a vía expresa, cuyo plazo es de 10 años, fue efectuada 8 años antes de la vigencia de la ley, caducará no dos años después, sino en cinco años más; si la declaratoria de utilidad pública se efectuó 2 años antes de la vigencia de la ley, la caducidad se producirá dentro de 8 años.

Corroboración la interpretación indicada el hecho de que cuando el legislador quiso eliminar de inmediato la declaratoria de utilidad pública, lo hizo en forma expresa y categórica. Es así como el citado inciso segundo del artículo transitorio prescribe que tratándose de declaratorias existentes en áreas rurales, éstas caducarán de pleno derecho al momento de publicarse la ley, lo que ocurrió, como se ha dicho, el 13 de febrero del presente año.

Lo anterior demuestra que el ordenamiento en examen determinó para la extinción de las declaratorias de utilidad pública dos sistemas distintos: uno para las áreas rurales, con caducidad de pleno derecho en la data indicada; otro para las áreas urbanas y de extensión urbana, fijando un límite futuro para el término de dichas declaratorias, lapso que en caso alguno podrá ser inferior a cinco años.

Adicionalmente, debe manifestarse que el nuevo artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los incisos tercero y cuarto, estatuye la

facultad de prorrogar los plazos de caducidad por una sola vez. En este contexto debe estimarse que los instrumentos de planificación territorial en función de las vialidades existentes y proyectadas, que comprenden las declaratorias de utilidad pública, determinan la capacidad para soportar el número de habitantes de un sector, lo que se traduce en fijar una densidad máxima. Si dicha norma está precisada en gran parte por la vialidad planificada, al eliminarse automáticamente las vías esbozadas, sin adecuar previamente los Planes Reguladores, se generaría una incoherencia técnica entre sus disposiciones carentes de todo sustento. Para evitar este efecto pernicioso la ley permitió la prórroga reseñada y, además, estableció el plazo mínimo de cinco años previsto en el inciso primero del artículo transitorio.

Otro punto que debe mencionarse incide en que cuando el tantas veces mencionado artículo transitorio de la Ley N°19.939 alude a las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones “que se encuentren vigentes” a la publicación de esa ley, no puede sino referirse a todas aquellas declaratorias de utilidad pública en vigor el 13 de febrero de 2004, incluso aquellas cuyos plazos, al tenor del nuevo artículo 59 se encontraban vencidos, dado que éste no se les puede aplicar de inmediato al tenor del artículo transitorio en examen, que las mantiene vigentes por el lapso indicado y a que en el sistema anterior a la Ley N°19.939 las declaratorias de utilidad pública no tenían plazo alguno y, consecuentemente, estaban plenamente vigentes a la publicación de dicho cuerpo legal.

En mérito de lo expuesto, se concluye que la Ley N°19.939, en su artículo transitorio, inciso primero, establece un plazo mínimo de vigencia de cinco años a contar de su entrada en vigor, el 13 de febrero de 2004, para las declaraciones de utilidad pública dispuestas en los planes reguladores intercomunales y comunales, respecto de los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana, en vigencia en esa data.”.

CIRCULAR ORD. N° 0198 DEL 28 MARZO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 04/ 2007

Aplicación del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en especial respecto a las declaratorias de utilidad pública para vías locales y de servicios y sus plazos de vigencia, artículo 33, Ley N° 18.695.

Sobre el particular y conforme a lo instruido en las Circulares N° 0102 de fecha 15 abril 2004, DDU 134 y N° 0135 de fecha 15 abril 2005, DDU 143, ambas, sobre la caducidad de las declaratorias de utilidad pública, corresponde distinguir dos situaciones, cuando se trata de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública para vías de servicios, locales y plazas, establecidas en los Planes Reguladores que se encontraban vigentes a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Ley 19.939, 13 febrero 2004, y aquellas que fueron determinadas en forma posterior a la publicación de la referida ley.

Respecto al primer caso y conforme se analiza en detalle en la Circular DDU 143, todas las afectaciones a utilidad pública establecidas al interior de los límites urbanos de los instrumentos de planificación territorial, que se encontraban vigentes al 13 febrero 2004, fecha de la entrada en vigor de la Ley N°19.939, se encuentran plenamente vigentes, caducando una vez cumplidos cinco años a contar de

la citada fecha, encontrándose incluidas aquellas declaratorias destinadas a vías de servicio, locales y plazas.

Por su parte, tratándose de planes reguladores que se aprueben en forma posterior a la publicación de la Ley 19.939, las declaratorias de utilidad pública para vías clasificadas como locales, de servicio y a plazas, estarán sujetas al cumplimiento de lo previsto en el inciso segundo del artículo 33 de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, esto es, que se haya efectuado la provisión de los fondos necesarios para proceder a su inmediata expropiación.

En este orden de materias, es oportuno precisar, que el objetivo de la Ley N° 19.939, que modificó el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el inciso segundo del artículo 33 de la Ley 18.695, fue establecer plazos de caducidad a las declaratorias de utilidad pública, lo que está claramente expresado en la historia fidedigna de la ley.

Por lo anterior y si bien el artículo 59 de la Ley General, declara de utilidad pública los terrenos localizados en el área urbana y de extensión urbana destinados a vías locales y de servicios, entre otras, no contempla un plazo de caducidad para estas declaratorias a diferencia de lo que ocurre sobre los terrenos destinados a las demás vías y a los parques intercomunales y comunales, de lo que sigue que no puede estimarse que dichas declaratorias tengan un plazo indefinido, ya que ello iría en contra del sentido general de la Ley N° 19.939, que fue precisamente imponer plazos de caducidad para todas las declaratorias de utilidad pública.

En tal sentido y en acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 33, las declaratorias de utilidad pública para las vías locales, de servicio y a plazas, suponen necesariamente que la declaratoria está condicionada a la provisión de fondos para proceder a la inmediata expropiación del terreno gravado con tal declaración.

Finalmente y frente a inquietudes planteadas en presentaciones, referidas a la circunstancia que, si una municipalidad no cuenta con recursos para proceder a la inmediata expropiación de las vías locales y de servicio, señalando que podría implicar, dejar al criterio del urbanizador sus trazados, sin las necesarias conexiones con el resto de la trama urbana, se estima preciso puntualizar, que al planificador le corresponderá efectuar el diagnóstico de la red vial estructurante de la comuna, conforme al artículo 2.1.10. de la Ordenanza General, lo que se encuentra complementado en el inciso primero del artículo 2.3.1. de la Ordenanza General que establece que la red vial pública debe ser definida por los instrumentos de planificación.

En armonía con lo anterior y conforme con lo reglado en el citado artículo 2.3.1. inciso segundo de la OGUC, el planificador podrá asimilar las vías existentes a las clases señaladas en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. del citado cuerpo reglamentario, aun cuando éstas no cumplan con los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidas, pudiendo en estos casos, incluso establecer los ensanches necesarios, no obstante si se trata de constituir declaratorias de utilidad pública para una apertura vial, corresponderá ajustarse a la categoría que establece la norma legal esto es, para vías expresas, troncales, o colectoras.

CIRCULAR ORD. N° 0121 DEL 18 FEBRERO 2009; DDU 215

Informa sobre publicación de la Ley N° 20.331, que renueva la vigencia de las declaratorias de utilidad pública contenidas en el inciso primero del artículo transitorio de la Ley N° 19.939.

El texto de la mencionada Ley N° 20.331, que se publicó en el D.O. de fecha 12.02.09, es el siguiente:

“ARTÍCULO ÚNICO.- Renuévanse las vigencias de las declaratorias de utilidad pública a que se refiere el inciso primero del artículo transitorio de la ley N° 19.939, por el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación de esta ley.

Las declaratorias de utilidad pública que renueven su vigencia conforme a las disposiciones del inciso primero de este artículo podrán prorrogarse, conforme a las disposiciones establecidas en el inciso cuarto del artículo 59 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

A partir de lo dispuesto en el inciso primero del artículo transcrito, y teniendo presente lo expresado en el Dictamen N° 48.676 del 28.09.04 de la Contraloría General de la República, incorporado en la Circular Ord. N° 0135 del 15.04.05, DDU 143, es dable concluir lo siguiente:

- a. Las declaratorias de utilidad pública que se renuevan por la Ley N° 20.331, son todas aquellas que, por aplicación del inciso primero del artículo transitorio de la Ley N° 19.939, publicada en D.O. el 13.02.04 caducaban el 14.02.2009 o aquellas cuya caducidad se habría producido, – por aplicación de referido artículo transitorio-, antes del día 12 de febrero de 2010.
- b. La vigencia de las declaratorias mencionadas en la letra anterior, se renuevan hasta el 12 de febrero de 2010; con posterioridad a esa fecha, caducarán automáticamente, salvo que se prorroguen conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo único de la Ley N° 20.331.

De acuerdo a lo señalado y para una mejor comprensión de los efectos de la Ley N° 20.331, se indican a continuación ejemplos tendientes a facilitar su aplicación:

APLICACIÓN DE LA LEY N° 20.331 (CASOS HIPOTÉTICOS)

INSTRUMENTO	ENTRADA VIGENCIA DEL PLAN	TIPO DE DECLARATORIA plazo caducidad según artículo 59 vigente	CADUCIDAD DE LA DECLARATORIA por aplicación del artículo transitorio Ley 19.939	¿APLICA RENOVACIÓN LEY 20.331?
Plan Regulador Comunal A	01.01.1970	Vía Colectora en el área urbana (5 años)	14.02.2009	SÍ
		Vía Colectora en el área de extensión urbana (10 años)	14.02.2009	SÍ
Plan Regulador Comunal B	10.02.2002	Vía Colectora en el área urbana (5 años)	14.02.2009	SÍ
		Vía Colectora en el área de extensión urbana (10 años)	10.02.2012	NO. La caducidad de la declaratoria es el 10.02.2012
Plan Regulador Comunal C	01.09.1997	Parque comunal en el área urbana (5 años)	14.02.2009	SÍ
Plan Regulador Intercomunal X	01.01.1960	Vía Expresa (10 años)	14.02.2009	SÍ
Plan Regulador Intercomunal Y	01.03.1999	Vía Expresa (10 años)	01.03.2009	SÍ
		Parque Intercomunal en el área urbana (5 años)	14.02.2009	SÍ
Plan Regulador Intercomunal Z	10.02.2003	Parque Intercomunal en el área urbana (5 años)	14.02.2009	SÍ
		Vía Troncal en el área urbana (5 años)	14.02.2009	SÍ
		Vía Expresa (10 años)	10.02.2013	NO. La caducidad de la declaratoria es el 10.02.2013

A partir de lo anteriormente señalado, la disposición contenida en el inciso segundo del artículo único de la Ley N° 20.331, establece que todas aquellas declaratorias de utilidad pública que renuevan su vigencia, **podrán prorrogarse** conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Conforme a tales preceptos, y mientras se mantenga vigente -hasta el 12 de febrero de 2010- el plazo establecido para las declaratorias de utilidad pública contenidas en los planes reguladores a que se refiere el inciso primero de la citada disposición, podrá prorrogarse, por una sola vez, por 10 ó 5 años, según el tipo de vía o parque de que se trate, mediante el procedimiento establecido para modificar el Plan Regulador Comunal o Intercomunal, según corresponda.

Finalmente, es fundamental resaltar la importancia que esta temática representa para las Autoridades municipales y para las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, toda vez que, si bien la Ley N° 20.331 permite prorrogar las declaratorias de vías y/o parques definidos en los instrumentos de planificación territorial vigentes, deben adoptarse oportunamente los resguardos para que en el transcurso del año de renovación se promulguen las modificaciones necesarias para ello, así como arbitrarse las medidas que aseguren que en el plazo de las eventuales prórrogas, se puedan materializar efectivamente dichas vías y parques.

2.3.8.2. Expropiación parcial de inmueble

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Decreto Ley N° 2.186 de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones
- Artículos 59; 88; Ley General de Urbanismo y Construcciones,

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0500 del 23 junio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 17/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0500 DEL 23 JUNIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 17/ 2008

Analiza vigencia del artículo 88 Ley General de Urbanismo y Construcciones, el que establece que siempre que una propiedad adquiera mayor valor a consecuencia de una expropiación parcial de ella, se deducirá del monto de la indemnización el mayor valor que adquiera la parte no expropiada, con motivo del destino que se dé a la parte expropiada.

Sobre el particular, el artículo 88 de la Ley General, que forma parte del articulado relativo al proceso de expropiaciones del capítulo VII De las Expropiaciones, en su párrafo 2° De las expropiaciones parciales, se refiere al mayor valor que adquiere una propiedad a causa de una expropiación parcial de ella.

Consultada al respecto la División Jurídica de este Ministerio, ha señalado que el Decreto Ley N° 2.186 de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, regula el procedimiento a que deben someterse todas las expropiaciones, cualquiera que sea la Ley que la autorice o la institución que la decreta incluyendo por ello las que se llevan a cabo en virtud del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y que en concordancia con ello, la Contraloría General de la República ha determinado mediante su dictamen N° 020802 de 1979, que el citado artículo 88 se encuentra derogado por el artículo 41 del D.L. N° 2.186 de 1978.

En consecuencia a partir de la publicación de la Ley N° 2.186 de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, el artículo 88 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se encuentra derogado.

2.3.8.3. Cesiones por afectación de terreno a declaratoria de utilidad pública

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 70; 129; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 1.4.16.; 2.2.3.; 2.2.4.; 3.1.9.; 3.4.3.; 3.4.4.; 3.4.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0226 del 04 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 09 / 2007
- Circular Ord. N° 0390 del 03 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 22/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0226 DEL 04 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 09 / 2007

Aplicación de los artículos 2.2.3 y 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación a la obligación de un propietario a ceder gratuitamente la franja de terreno afecta a declaratoria de utilidad pública, con ocasión de un permiso de edificación.

La consulta planteada está enfocada a la exigencia realizada por una Dirección de Obras Municipales, que condiciona la recepción final de una obra nueva de edificación destinada a comercio, que no se encuentra acogida a ninguna ley especial, señalando que a la Recepción final, la cesión de la franja afecta a utilidad pública, debe estar inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, consignando dicha obligación en las observaciones contenidas en la hoja de Permiso de Edificación.

Sobre el particular es preciso señalar que sólo en los casos contemplados en el artículo 2.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el propietario se encuentra obligado a ceder y ejecutar obras de urbanización, esto es:

Cuando se trate de un loteo, esto es la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas;

Cuando se trate de un proyecto acogido a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial y,

Cuando se trate de una división de un predio que esté afecto a utilidad pública por el respectivo instrumento de planificación territorial.

Por otra parte, es necesario aclarar respecto de las superficies que se encuentren afectas a utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, así como las circulaciones que contemple un loteo, se incorporan al dominio nacional de uso público, por el sólo hecho de emitirse por parte de la Dirección de Obras Municipales el correspondiente certificado de recepción definitiva total o parcial, en conformidad a lo previsto en el artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 3.4.5. de su Ordenanza; siendo sólo los terrenos cedidos para equipamiento los que deben ser inscritos en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la municipalidad.

Finalmente es preciso informar, que no podrá ser exigida la cesión de un área afecta a utilidad pública si no se inscribe dentro de los casos indicados en el artículo 2.2.4. antes señalado, pues la construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición de edificios, no generan, por sí solas, obligación de ejecutar obras de urbanización

CIRCULAR ORD. N° 0390 del 03 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 22/ 2007

Aplicación artículo 2.2.4. N°3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los casos de la división de un predio que se encuentra afectado con declaratoria de utilidad pública por el plan regulador y pueda ser dividido por el mismo propietario sin que se haya ejecutado o garantizado las obras de urbanización y cedido las áreas afectas, manteniendo pendiente esta obligación hasta el momento de solicitar que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes.

Sobre la materia, informo a Ud. que no es procedente dividir un lote resultante de una división afecta a declaratoria de utilidad pública, según el N° 3 del artículo 2.2.4. de la Ordenanza General, mientras no se haya perfeccionado la división afecta original, es decir, mientras no se hayan ejecutado las obras de urbanización correspondientes, cedido las áreas afectas y efectuada la recepción definitiva por parte del Director de Obras Municipales.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe recordar que mediante las instrucciones impartidas en la Circular Ord. N° 169 del 04.05 2005, **DDU 150**, punto 3, los predios que cumplan con los supuestos establecidos en el artículo 2.2.4. N° 3, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pueden acogerse a las disposiciones establecidas en el artículo 129 de la Ley General, y para tal efecto, en el evento que la Dirección de Obras Municipales acepte que se garanticen las obras de urbanización que corresponda ejecutar en el predio, deberá ajustarse a lo reglamentado en el artículo 3.4.4. en acuerdo con el artículo 3.4.3. ambos de la Ordenanza General, es decir, el Director de Obras Municipales postergará la emisión del “certificado de recepción” hasta la ejecución total de las obras, emitiendo entre tanto un “certificado de urbanización garantizada”, lo que permitirá transferir el dominio de los lotes resultantes.

Lo expresado en los puntos anteriores, no obsta a que el propietario pueda efectuar modificaciones a su proyecto, en el tiempo comprendido entre la aprobación del permiso de urbanización y la recepción definitiva de las obras, debiendo para ello, ajustarse a lo dispuesto en los artículos 1.4.16. y 3.1.9. de la Ordenanza General.



2.3.8.4. Edificaciones en parte de terreno no afecto a utilidad pública

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 59; 116; 121; Ley General de Urbanismo y Construcciones,

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0197 del 28 marzo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 03/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0197 DEL 28 MARZO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 03/ 2007

Aplicación del artículo 121 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la posibilidad de efectuar construcciones en la parte de un terreno no afecto a declaratoria de utilidad pública.

El artículo 121 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala en su inciso primero que en los terrenos a que se refiere el artículo 59 no se podrán efectuar nuevas construcciones y si estuvieren edificados no será permitido reconstruir, alterarlos o repararlos.

Por otra parte, el citado artículo 59 del mismo cuerpo legal, en su inciso quinto, precisa que para efectos de los terrenos declarados de utilidad pública, que mientras se procede a su expropiación o adquisición, “no se podrá aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de

aprobación del respectivo plan regulador, en la parte del inmueble que esté afecta a dicha declaratoria si ésta fuere parcial.”

En consecuencia, y de acuerdo a lo dispuesto en ambas disposiciones, no existe ninguna prohibición de efectuar construcciones, reconstrucciones, alteraciones o reparaciones en la parte del terreno no afecta a declaratoria de utilidad pública y por lo tanto, en dicho caso, no son aplicables las exigencias establecidas en los incisos siguientes del artículo 121.

2.3.8.5. Edificaciones emplazadas en parte de terreno afecto a utilidad pública

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
- Artículo 59; 121; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.2.4. N°2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0471 del 11 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N°33/2007

CIRCULAR ORD. N° 0471 DEL 11 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N°33/2007

Aplicación artículos 121 Ley General de Urbanismo y Construcciones y 2.2.4. N°2 de la OGUC. referido a la posibilidad de efectuar construcciones en terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, y que además dichos terrenos se acojan a la Ley N° 19.537.

Viabilidad de obtener un permiso de edificación para un proyecto en el que la solución de las rampas de intercomunicación de los estacionamientos subterráneos de un edificio, se desarrolle en parte del subsuelo de un predio afecto a declaratoria de utilidad pública por el plan regulador, y factibilidad de incorporar como bien común, el derecho de uso y goce de los terrenos en que se emplazaría la rampa, en el evento que dichos terrenos sean cedidos al municipio.

Tratándose de proyectos de edificación emplazados en predios afectados por declaratorias de utilidad pública establecidas en el instrumento de planificación territorial, que soliciten acogerse a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, corresponde aplicar las disposiciones contempladas en el artículo 2.2.4. N° 2 de la OGUC, en cuanto a que el propietario del predio estará obligado a ejecutar las

obras de urbanización, correspondiéndole urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecto a utilidad pública indicada en dicho instrumento.

Por otra parte, es preciso tener presente que no es posible desarrollar partes del programa de un proyecto en terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, que dejarán de pertenecer al propietario, por cuanto al acogerse a la ley de copropiedad inmobiliaria, corresponderá realizar la urbanización y cesión en conformidad a lo dispuesto en el citado artículo 2.2.4.

En mérito de las consideraciones expuestas, si concurren los supuestos enunciados en los puntos precedentes, esencialmente si el proyecto aprobado se acoge a la Ley N°19.537, todas las partes del proyecto, en las que se incluye la dotación mínima de estacionamientos exigida por el instrumento de planificación territorial, así como las correspondientes rampas y circulaciones, deben estar resueltas dentro del terreno que se acogerá a la ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Lo anterior, no obsta para que la Municipalidad, en virtud de sus facultades, pueda otorgar las concesiones municipales sobre el subsuelo al propietario urbanizador o posteriormente a los copropietarios, teniendo presente que éstas en modo alguno podrán ser incluidas como bienes de dominio común, ni tampoco podrán interrumpir o modificar las pendientes de las veredas del espacio público.

Por último, y respecto a la posibilidad de aplicar las disposiciones del artículo 121 de la Ley General, ello sólo será posible si el proyecto no se acoge a la Ley 19.537, materias aclaradas en los puntos precedentes, toda vez que en estos casos corresponde ceder y urbanizar el área afecta a declaratoria de utilidad pública. Por el contrario, si dicho proyecto no se acoge a la citada ley, el terreno permanecerá en poder del propietario hasta que la autoridad decida proceder a su expropiación o cuando aquél realice algunas de las acciones que le obligan a su ejecución y cesión. En tal sentido, cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 121 citado, la Dirección de Obras Municipales, por motivos justificados podrá, previa autorización del Municipio, permitir la construcción, reconstrucción parcial u otras alteraciones en los edificios que se emplacen en áreas declaradas de utilidad pública por el IPT, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización, en los términos previstos en la citada disposición.



2.3.8.6. Condiciones a cumplir por las vías locales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 2.3.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

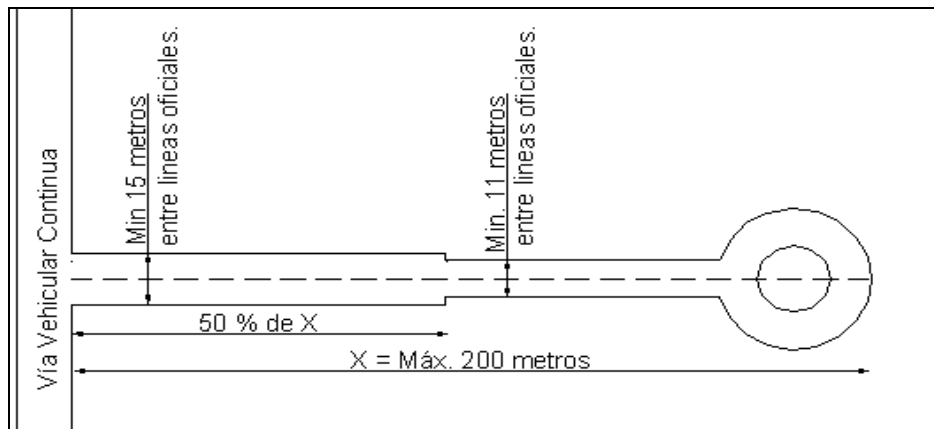
- Circular Ord. N° 232 del 18 junio 2002; DDU 107

CIRCULAR ORD. N° 232 del 18 JUNIO 2002; DDU 107**Aplicación artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las vías locales.**

El artículo 2.3.2. en su punto 5., indica las características que deben cumplir las vías locales y en su letra k), se refiere al caso en que estas vías contemplen acceso desde un solo extremo, lo que es conocido comúnmente como calle sin salida, indicando que “cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la línea oficial de la vía vehicular continua más cercana será de 100m.”.(Ejemplo 1)

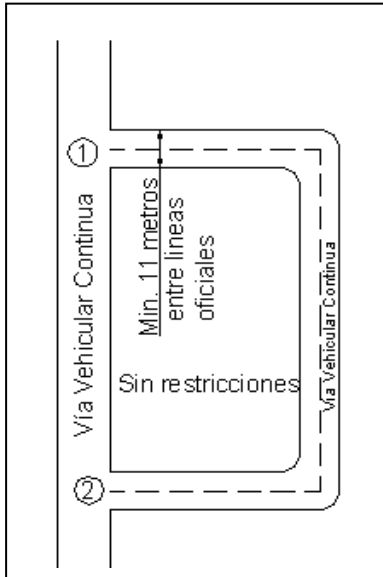
Este mismo artículo permite que una vía local que tenga un solo acceso y que remate en un extremo sin salida, pueda presentar un largo de hasta 200 metros, siempre que, posea un tramo inicial equivalente a la mitad del largo total con un ancho entre líneas oficiales de 15 m y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 metros, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en dos metros de ancho. Lo anterior busca limitar el largo de las vías locales sin salida, ya sea por motivos de seguridad como por motivos prácticos de uso diario. (Ejemplo 2).

Ejemplo 2

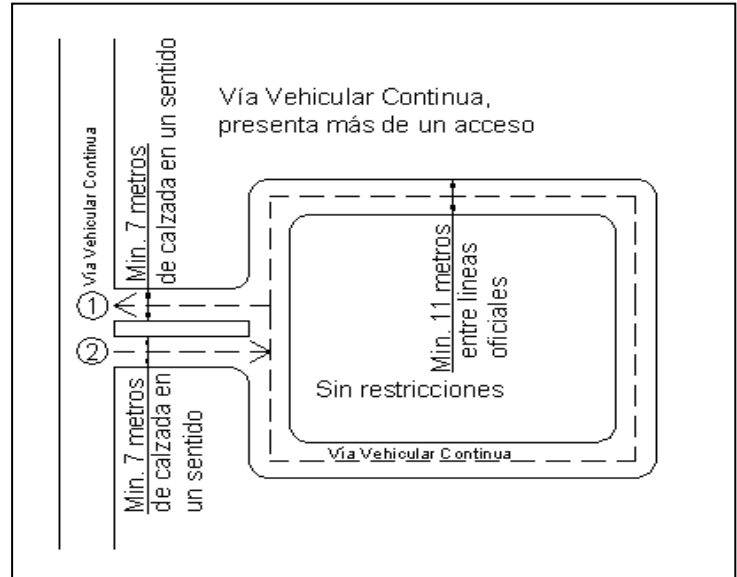


Cuando una vía local se desarrolle en forma de circunvalación aunque retorne a la misma vía por la cual se accedió, pero en otro punto, se considera como una vía continua, la cual debe mantener como mínimo en todo su largo las características de una vía local y por lo tanto no presentará restricciones en su largo (Ejemplo 3a). Así mismo tampoco tendrán restricciones en su largo las vías locales que retornen prácticamente al mismo punto de inicio siempre que se considere un tramo de acceso a la circunvalación con doble calzada unidireccional con un ancho no menor a 7 metros cada una. (Ejemplo 3b)

Ejemplo 3a

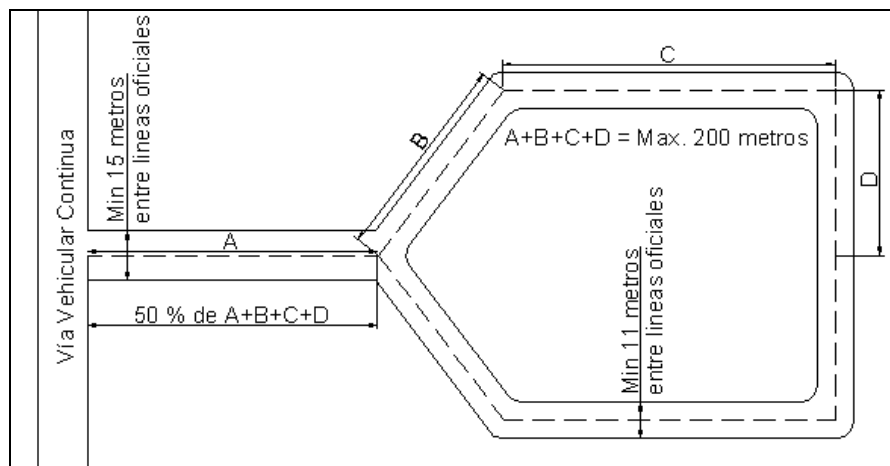


Ejemplo 3b



Ahora bien, en el caso que la vía local se desarrolle en forma de circunvalación alrededor de una plaza, o de un sitio o conjunto de sitios, se deberá aplicar el mismo criterio establecido en la letra k) del punto 5. del artículo 2.3.2. el que se refiere a que el tramo inicial deberá presentar un ancho entre líneas oficiales de 15 metros y una ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 metros, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados, ya que éste constituiría el único acceso, y podrá prolongarse hasta un máximo de 200 metros hacia cada uno de sus tramos siguientes. (Ejemplo 4)

Ejemplo 4





2.3.9.1. Ampliaciones en edificaciones pareadas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículo 2.6.1.; 2.6.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0167 del 04 mayo 2005; DDU 148

CIRCULAR ORD. N° 0167 DEL 04 MAYO 2005; DDU 148

Aplicación de los artículos 2.6.1. y 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referidos a ampliaciones en edificaciones pareadas.

La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea; esta disposición también es aplicable a las ampliaciones de edificaciones sobre el sector pareado de las cuales se requiera permiso y recepción en forma conjunta.

Sin perjuicio de lo anterior, la preceptiva contenida en el artículo 2.6.2. de la O.G.U.C., establece que los adosamientos se constituyen como una norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento que son: las edificaciones aisladas, pareadas y continuas a que alude el artículo 2.6.1. de la O.G.U.C.

De la disposición antes citada se desprende que, en las viviendas pareadas, se pueden aprobar adosamientos, de conformidad a las disposiciones contenidas en el referido artículo 2.6.2. de la O.G.U.C. Sin embargo, cuando se efectúen ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de la edificación y el permiso solicitado involucre sólo a una de las edificaciones pareadas existentes, se podrán aprobar, siempre que éstas se inscriban dentro de la envolvente teórica formada por un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común del muro medianero, desde la altura máxima de 3,5 metros medidos desde el suelo natural, pudiendo éstas situarse libremente dentro de dicha envolvente; esto, de conformidad con lo indicado en el inciso quinto del referido artículo 2.6.2.

Lo anterior, también rige en los casos en que la altura de la cumbrera común excede los 3,5 metros en el pareo, debiendo aplicarse para el caso de adosamiento en un segundo piso de una de las viviendas, la rasante de 45° en el muro medianero a partir de 3,5 metros de altura, en los términos señalados en el punto anterior.

En el caso que en un pareo una de las dos viviendas haya sido aprobada y recibida de conformidad a la Ley N° 19.583 (V. y U), "Regulariza la Construcción de Bienes Raíces sin Recepción Definitiva", con una altura de más de 3,5 metros en el muro medianero o en dos pisos, la otra vivienda del pareo también podrá elevarse hasta la altura de la vivienda aprobada en el eje del muro medianero común, siempre que no sobrepase la altura de la vivienda existente, y que aplique la disposición contenida en el numeral 2. del inciso primero del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C, que señala que cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura y longitud para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.

Sin perjuicio de todo lo anterior, cuando se aprueben ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de una edificación de conformidad a la preceptivas antes citadas que afecten dicho muro medianero, mediante apoyos, empotramientos o similares, se deberá requerir la autorización escrita del propietario de la edificación pareada vecina, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones.



2.3.9.2. Adosamientos en terrenos con pendiente

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículo 2.6.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0945 del 05 noviembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 86/ 2007

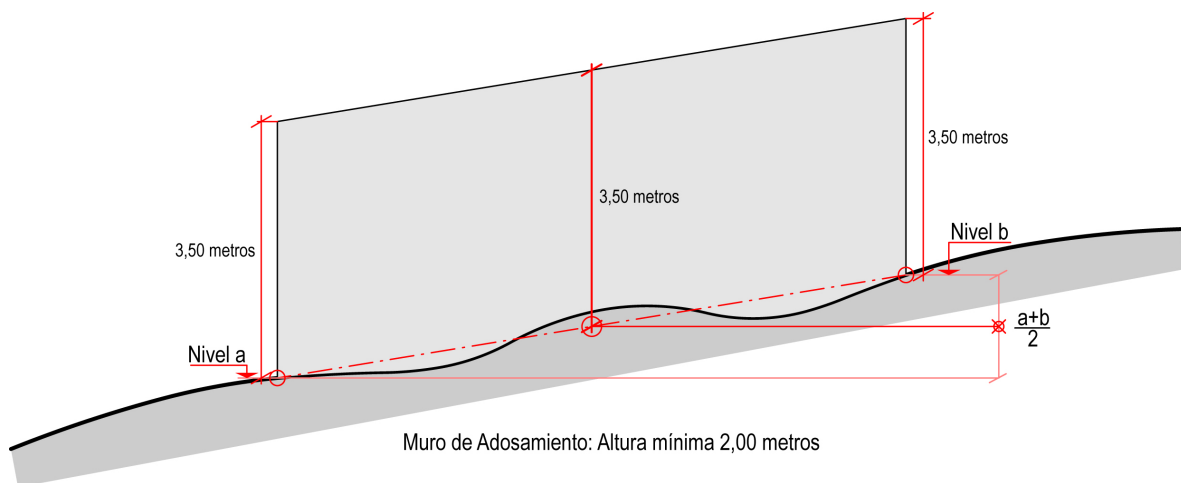
CIRCULAR ORD. N° 0945 DEL 05 NOVIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 86/ 2007

Aplicación del numeral 3 del artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación a la altura del adosamiento, en predios con nivel inclinado.

Conforme lo preceptúa el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cabe tener en consideración que el adosamiento es una norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento, sean éstos aislado, pareado o continuo, entendiéndose como la edificación contigua a los deslindes. Con relación a la altura de adosamiento, la normativa establece lo siguiente:

- Que la altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m., salvo cuando el adosamiento coincide con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común.
- Que el muro de adosamiento deberá tener una altura mínima de 2,0 m.
- Que las alturas se medirán desde el nivel de suelo natural.
- Finalmente, en el caso que el nivel de los predios fuere inclinado, la altura máxima permitida para el adosamiento deberá medirse desde el punto promedio entre aquellos en que los extremos de la construcción que se adosa corten al deslinde a nivel de terreno natural.

En relación con lo anterior, se entenderá como un volumen único la construcción que se adosa, y para determinar la altura máxima de su adosamiento, se considerará el nivel de los puntos extremos de la construcción que se adosa, cuando éstos corten al deslinde a nivel de terreno natural. De entre estos puntos se establecerá el punto promedio y desde este punto promedio se medirá la altura máxima del adosamiento, la que no podrá sobrepasar los 3,5 m.





2.3.9.3. Normas a cumplir para los muros de adosamiento

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.6.1.; 2.6.2.; 5.1.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0248 del 12 abril 2007; DDU - ESPECÍFICA N° 11/2007
- Circular Ord. N° 0226 del 04 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0248 DEL 12 ABRIL 2007; DDU - ESPECÍFICA N° 11/2007

Aplicación del artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativo a la facultad de los Planes Reguladores Comunes, para establecer disposiciones sobre adosamientos más restrictivas que la normativa establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Al respecto, la O.G.U.C. establece que el adosamiento es una norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento definidos en el artículo 2.6.1. (aislado, pareado y continuo), y constituye una condición de excepción con condicionantes de edificación definidas en el artículo 2.6.2., no pudiendo exceder la altura que señala y el largo que menciona de los deslindes comunes, lo que puede concurrir con los tres tipos de agrupamiento.

De esta manera, el número 1. del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C., se refiere a la longitud de adosamiento, que no podrá exceder del 40% del deslinde común y que el mayor porcentaje de adosamiento deberá contar con la autorización notarial expresa del propietario del predio vecino.

De igual forma, el número 2. del mismo artículo señala que la altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, si el adosamiento coincide con una edificación existente aprobada, de mayor altura en el predio vecino a partir del deslinde común, se puede contemplar una mayor altura y longitud para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.

De lo antes expuesto, se infiere que los Planes Reguladores Comunes no pueden limitar la altura del adosamiento de la edificación no subterránea ubicada contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita

dentro de la envolvente teórica definida por un ángulo no superior a 45° aplicado en el deslinde común, desde la altura máxima permitida de 3,5 m, de acuerdo al artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.

CIRCULAR ORD. N° 0226 DEL 04 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2007

Aplicación del artículos 2.6.2., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación a realizar una construcción, utilizando el muro medianero, empleando apoyos, empotramientos o similares, y si los patios cubiertos son homologables a los estacionamientos cubiertos.

La primera consulta se refiere al caso de un vecino a la propiedad con un muro medianero recepcionado, que opte posteriormente por realizar una construcción utilizando el medianero, debiendo emplear apoyos, empotramientos o similares.

Al respecto, el propietario que comparte un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtener la autorización escrita del propietario vecino, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de la estabilidad estructural de las construcciones, según inciso 5° del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.

En relación a la materia, si hubiera un caso específico, el interesado podrá realizar una presentación con todos sus antecedentes directamente a la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

La segunda consulta se refiere a¿si los patios cubiertos que cumplan con la misma normativa de los estacionamientos cubiertos, pueden acogerse al inciso 7° del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.?

Al respecto, la normativa es clara y determina que su uso es aplicable solamente a los estacionamientos abiertos cubiertos, por lo cual no es posible usar esta normativa para los patios cubiertos, debiendo en estos casos aplicarse la norma de adosamiento contemplada en el citado artículo, salvo que se trate de las obras que no requieren permiso, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5.1.2. de la O.G.U.C.

2.3.9.4. Elementos constructivos a considerar dentro de la envolvente teórica en adosamientos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.6.2.; 4.3.2.; 4.1.10.; 5.1.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0529 del 03 julio 2007 ; DDU – ESPECÍFICA N° 50/ 2007
- Circular Ord. N° 0226 del 04 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0529 DEL 03 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 50/ 2007

Aplicación de artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido a la posibilidad de que dentro de la envolvente teórica definida por el artículo 2.6.2. puedan incorporarse elementos tales como: terrazas descubiertas, pérgolas, escaleras exteriores, estacionamientos y jardineras

Sobre esta materia, es dable hacer presente que las normas de adosamiento contempladas en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General, se aplican a las edificaciones o a las ampliaciones de éstas que se construyan dentro de la envolvente teórica. Sin embargo, cuando sólo se trate de elementos constructivos sobrepuestos en el nivel de suelo natural que no requieran cimientos, tales como pavimentos exteriores y jardineras, y en general aquellas edificaciones señaladas en el artículo 5.1.2. de la Ordenanza General -que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y por tanto no requieren de muro de adosamiento- no corresponde aplicar las exigencias de dicha preceptiva.

Por el contrario, en aquellos casos en que las obras no se encuentren dentro de las excepciones señaladas precedentemente, tales como escaleras exteriores y pérgolas que requieran cimientos, corresponderá en caso de situarse dentro de la envolvente teórica, que den cumplimiento a las disposiciones sobre adosamientos contenidas en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Finalmente, respecto del abalconamiento que se pudiera producir sobre la propiedad vecina, especialmente en aquellos casos en que producto de rellenos se altere el nivel natural del terreno, es dable señalar que de manera alguna pueden dar vista al predio vecino a menos que los elementos o edificaciones cumplan con las normas de distanciamiento respectivas.

CIRCULAR ORD. N° 0226 DEL 04 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 07/2007

Aplicación de los artículos 2.6.2., 4.1.10. y 4.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relacionados con el cumplimiento de normas para utilización de muros medianeros y normas aplicables a patios cubiertos y condicionamiento térmico .

* Se transcribe sólo la parte vinculada al tema

La primera consulta se refiere al caso de un vecino a la propiedad, con un muro medianero recepcionado, que opte posteriormente por realizar una construcción utilizando el medianero y debiendo emplear apoyos, empotramientos o similares.

Al respecto, el propietario que comparte un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtener la autorización escrita del propietario vecino, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de la estabilidad estructural de las construcciones, según inciso 5° del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.

En relación a la materia, si hubiera un caso específico, el interesado podrá realizar una presentación con todos sus antecedentes directamente a la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

La segunda consulta se refiere a ¿si los patios cubiertos que cumplan con la misma normativa de los estacionamientos cubiertos, pueden acogerse al inciso 7° del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.?

Al respecto, la normativa es clara y determina que su uso es aplicable solamente a los estacionamientos abiertos cubiertos, por lo cual no es posible usar esta normativa para los patios cubiertos, debiendo en estos casos aplicarse la norma de adosamiento contemplada en el citado artículo, salvo que se trate de las obras que no requieren permiso de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5.1.2. de la O.G.U.C.

La tercera consulta se refiere a que el “Listado oficial de soluciones constructivas para acondicionamiento térmico” nada establece respecto del uso de madera como revestimiento exterior, y solicita que el citado material por ser producto de zonas madereras, debería considerarse dentro del listado.



2.3.9.5. Ubicación del muro de adosamiento y altura de los vanos de una fachada inscrita en la envolvente teórica

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 2.6.2.; 2.6.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0348 del 22 abril 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 08/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0348 DEL 22 ABRIL 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 08/ 2008

Aplicación de la disposición contenida en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones , en relación al

tramo que debe ocupar el muro del adosamiento en el deslinde del predio, y la aplicación de la altura de los vanos de una fachada del adosamiento en la envolvente teórica, cuando éstos se proyectan separados del deslinde.

Sobre esta materia, es dable señalar que el adosamiento es una norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento que se establecen en la (O.G.U.C.) y corresponde a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien a aquella inscrita en la envolvente teórica que puede ocupar una edificación, pudiendo ésta situarse libremente dentro de dicha envolvente, en los términos que indica el artículo 2.6.2.

Sobre esta materia, la normativa contenida en el citado artículo 2.6.2., determina que para resguardar las condiciones de privacidad de los vecinos, los vanos que se ubiquen a una altura superior **a la del muro de adosamiento** y, a **menos de 1,8 m** respecto al piso que sirven (no del nivel de terreno), deberán cumplir con los distanciamientos señalados en el cuadro respectivo del artículo 2.6.3. de la O.G.U.C.

De lo anterior, es posible colegir que en la envolvente teórica que conforma el adosamiento pueden existir vanos, siempre que éstos se ubiquen bajo la altura del muro de adosamiento. Lo anterior, a fin de resguardar la privacidad de los vecinos y que no se produzcan “abalconamientos” sobre las propiedades vecinas.

Estableciéndose, como requisito en la disposición en análisis para aquellos **vanos que se proyecten sobre dicho muro**, que éstos deben estar ubicados a una altura superior a 1,8 metros del piso que sirven, aspecto señalado en el punto 3. anterior.

Por otra parte, la disposición en análisis establece, como requisito para acogerse a esta disposición que en **toda el área de adosamiento** (no sólo frente a la ventana que se proyecte en la envolvente), debe construirse un muro de adosamiento con una altura mínima de 2 m y máxima de 3,50 m y, con una resistencia mínima al fuego de F-60 para el caso de edificaciones residenciales. Esta resistencia al fuego, en caso de edificaciones no residenciales puede ser mayor de acuerdo al destino y a las exigencias contenidas para dichos destinos en la O.G.U.C.

En atención a lo anteriormente señalado es posible concluir que, los proyectos que no cumplan con las normas contenidas en la disposición citada, deberán cumplir con las normas sobre distanciamientos mínimos exigidos por el plan regulador o la Ordenanza General, según corresponda.

2.3.9.6. Normas de resistencia al fuego para muros de adosamientos de solicitudes acogidas al artículo 1° transitorio de la Ley N° 20.251

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 1° transitorio ; Ley N° 20.251 que Establece un Procedimiento Simplificado para los Permisos de Edificación de Viviendas Sociales
- Artículo 2.6.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0630 del 08 agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 24/2008

CIRCULAR ORD. N° 0630 DEL 08 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 24/2008

Aplicación de las disposiciones sobre resistencia al fuego para los muros de adosamiento de ampliaciones, en los casos de regularización de viviendas sociales que se acojan al artículo 1° Transitorio de la ley 20.251, que establece un procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales.

Al respecto cabe indicar que la citada ley 20.251 contempla que las viviendas que cumplan con los requisitos que se establecen en el artículo 1° transitorio, sólo estarán obligadas a cumplir las normas urbanísticas relativas a usos de suelo, áreas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública, pudiendo eximirse del cumplimiento de las demás, tales como las de agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo, contenidas en el capítulo 6 del título 2 “De la Planificación”, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones OGUC, entre las que se contaría la normativa relativa a adosamientos, especificada en el artículo 2.6.2 del mismo cuerpo reglamentario.

Al respecto, cabe señalar que la referida ley, además de exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en el punto anterior, establece que las viviendas que se acojan a su preceptiva, deben cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores. En consecuencia, es del caso señalar que efectivamente la Ley 20.251 no establece que las construcciones que se acojan a las disposiciones del artículo 1° Transitorio, deban cumplir con la norma urbanística de adosamiento, referida a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, inscrita dentro de la envolvente teórica conformada por la altura de 3,50 metros y un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, con una longitud máxima del 40% de la longitud del deslinde común con el vecino.

Sin embargo, si bien la normativa relativa a las características técnicas del muro de adosamiento, que determinan su altura mínima y la resistencia al fuego no inferior a F-60, se encuentra dentro del Capítulo 6 del "Agrupamiento los Edificios y su Relación con el Suelo", forma parte de las normas de seguridad y de habitabilidad contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por tanto aquellas edificaciones que se acojan a la disposición en análisis que se ubiquen a una distancia inferior a la que determina la norma urbanística sobre distanciamiento deben cumplir con dichas normas de seguridad y de habitabilidad.



2.3.10.1. Aplicación de las Rasantes

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 2.6.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 264 del 12 julio 2002; DDU 109

CIRCULAR ORD. N° 264 DEL 12 JULIO 2002; DDU 109

Imparte instrucciones sobre la correcta aplicación del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a la aplicación de rasantes.

El artículo 2.6.3. establece que el nivel de aplicación general de las rasantes corresponderá al nivel del suelo natural e indica en su inciso segundo, que las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios (Figura 1) y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público (Figura 2a), incluso cuando la vía no se encuentre en el eje del espacio público (Figura 2b).

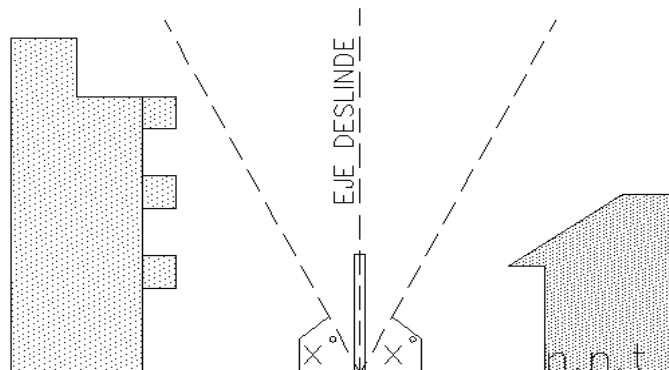
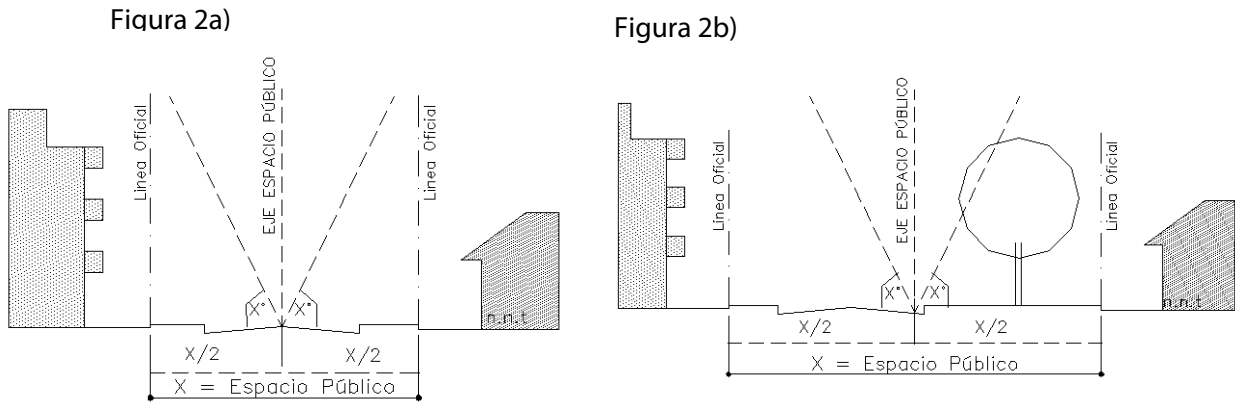
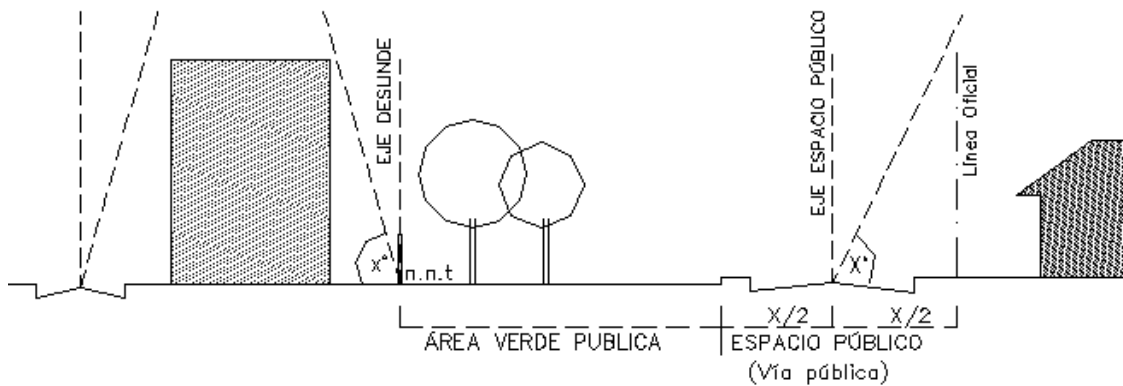


Figura 1)



En el caso que el predio colinde con un área verde pública definida como tal en el Instrumento de Planificación Territorial, las rasantes se aplicarán en el deslinde entre el predio privado y el área verde pública (Figura 3).

Figura 3)



En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100m (Figura 4a) o no exista línea oficial en el lado opuesto (Figura 4b), no se aplicarán rasantes en tal frente.

Figura 4a)

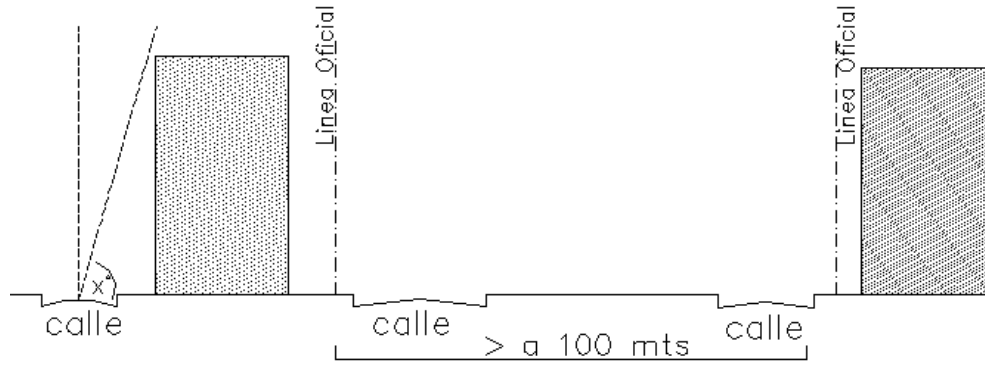
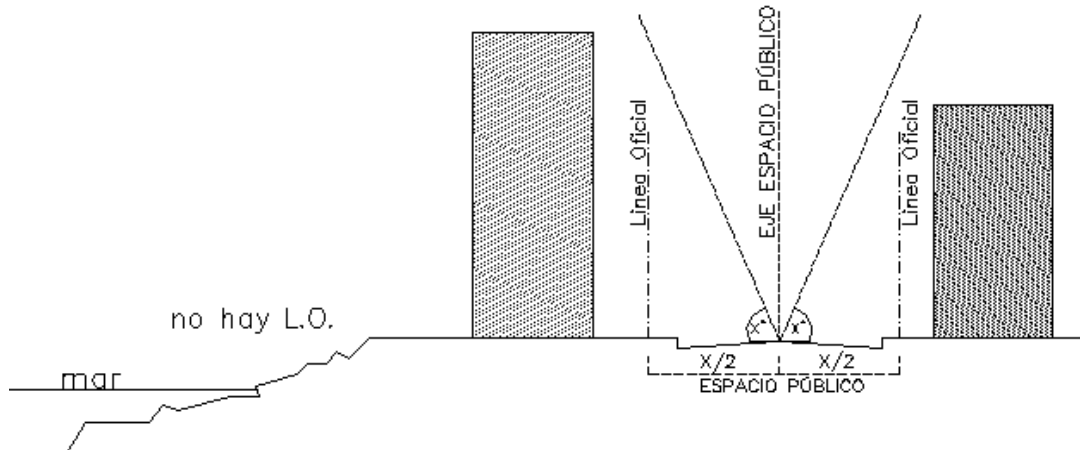


Figura 4b)



El nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional permite construcción aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua tanto para los deslindes con otros predios (Figura 5a) como en el espacio público que enfrenta al predio.(Figura 5b).

Figura 5a)

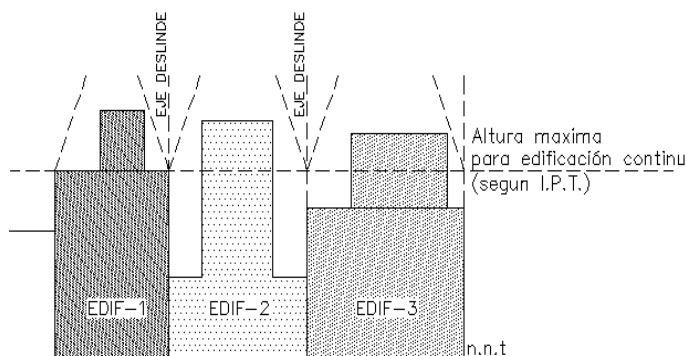
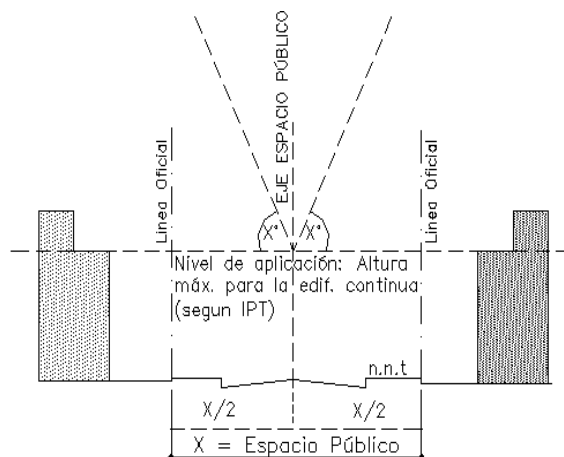


Figura 5b)



En los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional fija una profundidad máxima para la edificación continua menor a la longitud total del predio, la rasante para la edificación aislada, se aplicará en la altura máxima de la edificación continua en toda la profundidad permitida (Figura 6a), aun cuando el proyecto no contemple la utilización del máximo de la profundidad y altura permitidas (Figura 6b). En el resto del predio en que no está permitida la edificación continua, el nivel de aplicación de las rasantes será el del nivel de suelo natural.

Figura 6a)

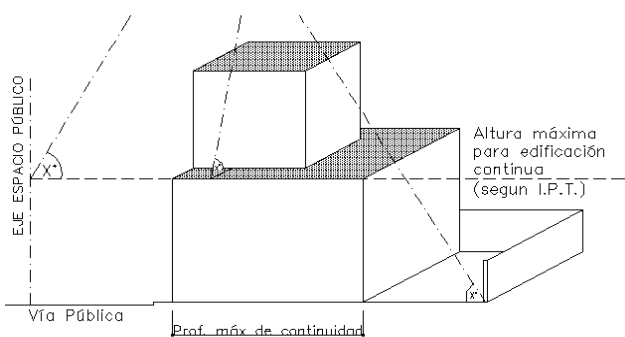
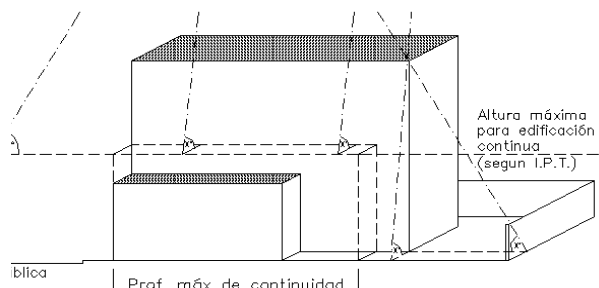


Figura 6b)



En los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional permite una profundidad para la edificación continua equivalente al 100% de la profundidad del predio, el nivel de aplicación de las rasantes para la edificación aislada por sobre la continua es el de la altura máxima permitida para la edificación continua (Figura 7a), independiente de que el proyecto use o no completamente la profundidad y altura permitidas para la edificación continua (Figura 7b). Además cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional permita en una misma zona la edificación aislada, como un tipo de agrupamiento adicional a la edificación continua, el nivel de aplicación de las rasantes para la edificación aislada será la misma que para la edificación aislada por sobre la continua, es decir desde la altura máxima permitida para la edificación continua. (Figura 7c).

Figura 7a)

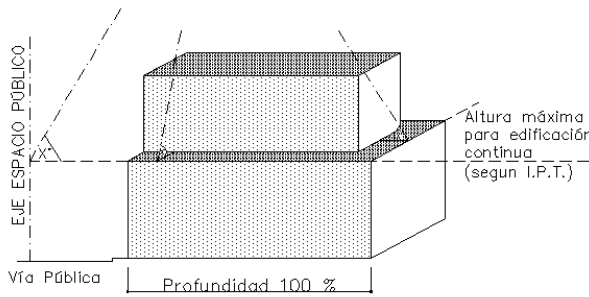


Figura 7b)

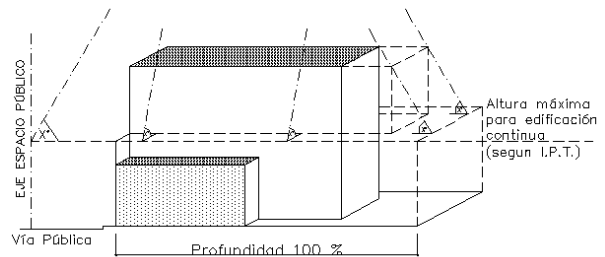
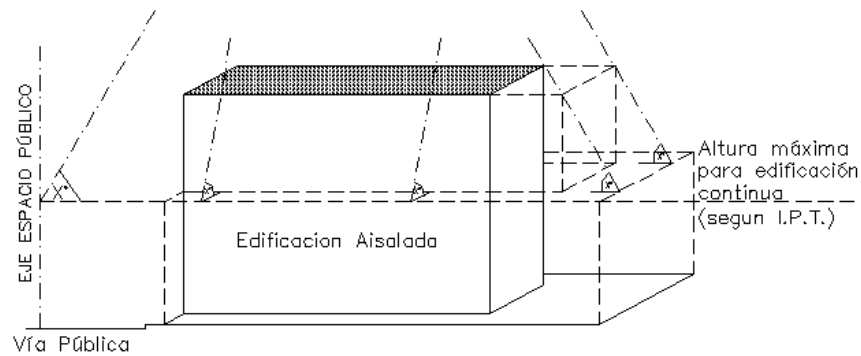


Figura 7c)





2.3.10.2. Rasantes y distanciamientos en predios en que no concuerda realidad física con la jurídica

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1º; 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.6.1.; 2.6.2.; 2.6.3.; 5.1.6.; 5.1.8.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0823 del 03 septiembre 1997; DDU 18

CIRCULAR ORD. N° 0823 DEL 03 SEPT. 1997 ; DDU 18

Aplicación del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes de un predio, cuando las dimensiones o ubicación de dichos límites y/o de las superficies escrituradas no coinciden con lo existente en el terreno, es decir, la realidad jurídica no concuerda con la realidad física.

En relación a lo anterior, corresponde en primer término al propietario del predio responder por la concordancia de las dimensiones entre los deslindes reales del terreno y las de la correspondiente escritura de transferencia. Si al respecto se presentaren diferencias, oportunamente y antes de la solicitud del permiso de edificación, el propietario o el vecino tienen el derecho de efectuar las acciones judiciales en defensa de sus intereses, dado que dichas discordancias repercuten en la aplicación de las normas de edificación y urbanización, especialmente las de rasantes y distanciamientos en el correspondiente proyecto.

Para aprobar un proyecto y autorizar su edificación de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras Municipales debe exigir en este aspecto una declaración jurada del propietario de ser titular de dominio del predio y que los planos y demás antecedentes del proyecto sean debidamente firmados tanto por el propietario como por el o los proyectistas, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 5.1.6. y 5.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El Director de Obras Municipales hace fe de las "dimensiones" y "ubicación" de los deslindes y también, de las "superficies" señaladas en los planos, por lo cual no corresponde a éste verificar que las dimensiones de los deslindes del terreno, es decir de los cierros existentes, concuerden con lo indicado en la escritura de transferencia.

Por medio de dichos antecedentes, el profesional competente se responsabiliza que el proyecto presentado para la obtención del permiso de edificación se ajusta a la realidad física del terreno.

No obstante, el Director de Obras Municipales al otorgar el permiso de edificación, verificará que las dimensiones del predio a edificar señaladas en dicho proyecto sean coincidentes con los registrados en el plano de loteo definitivo del cual se originó el lote que se desea construir.

Finalmente, corresponde al Director de Obras Municipales o al Revisor Independiente cuando sea el caso, verificar en el acto de la recepción definitiva, que las obras se realizaron de acuerdo al proyecto aprobado, lo que significa que se dió cumplimiento a las normas técnicas respectivas, entre otras las rasantes y distanciamientos, de acuerdo a las características físicas reales del terreno.



2.3.10.3. Pisos subterráneos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículo 2.6.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0581 del 18 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 60/ 2007
- Circular Ord. N° 0820 del 10 septiembre.2007; DDU 189
- Circular Ord. N° 0411 del 19 mayo 2008; DDU - ESPECÍFICA N° 12/2008

CIRCULAR ORD. N° 0581 DEL 18 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 60/ 2007

Aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a distanciamientos, deslindes, rasantes y adosamientos, tratándose de pisos subterráneos en que parte de sus fachadas emergen sobre la superficie del terreno circundante.

Sobre esta materia, se puede indicar que el distanciamiento y rasante son disposiciones de carácter técnico que se aplican en forma simultánea y rigen para las edificaciones aisladas, y se encuentran reglamentadas en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los distanciamientos se medirán en cada una de las alturas de la edificación que se señalan en la tabla consignada en el inciso 8º del artículo antes señalado y por su parte el nivel de aplicación general de la rasante corresponderá al nivel de terreno natural, conforme al inciso cuarto del referido artículo.

A la luz de lo anterior, se entiende que los paramentos o fachadas que definen exteriormente el piso subterráneo que emergen del terreno circundante, son parte del volumen de la edificación aislada y por tanto les serán aplicables los distanciamientos mínimos y rasantes que contempla el artículo 2.6.3. y las normas que sobre las mismas materias disponga el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

En el caso, de construcciones no subterráneas, aplica lo dispuesto sobre la materia en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o las normas que sobre las mismas materias disponga el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Por su parte, las construcciones en subterráneos, deberán cumplir con las normas de distanciamiento establecidas en el inciso 13º del artículo 2.6.3 de la Ordenanza General y con la normativa sobre las mismas materias contenida en el instrumento de planificación territorial correspondiente.

CIRCULAR ORD. N° 0820 DEL 10 SEPTIEMBRE 2007; DDU 189

Aplicación del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tratándose de construcciones en subterráneo, específicamente en aquellos casos en que el Plan Regulador Comunal establece distanciamientos o zonas inexcavadas.

El número 3 del artículo único del Decreto D.S. 103 (V y U) D.O. 11 julio 2007 reemplazó el numeral 2 del inciso decimotercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que anteriormente establecía que, aún cuando el Plan Regulador hubiese contemplado normas específicas de distanciamiento y zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos, igualmente y en casos excepcionales, se podrían permitir construcciones adosadas a los deslindes.

En la actual disposición, orientada a dar mayor autonomía en las decisiones de planificación por parte de las municipalidades y considerar la diversidad territorial en la que actúan, establece en síntesis que las construcciones en subterráneo deben cumplir con las disposiciones sobre distanciamientos o zonas inexcavadas que les sean aplicables, que hayan sido establecidas en el Plan Regulador Comunal.

A lo anterior se debe agregar que el referido D.S. 103, incorporó un segundo párrafo al numeral mencionado, el que entrega la facultad a los Directores de Obras Municipales quienes, en forma excepcional y en casos calificados, podrán autorizar construcciones adosadas a los deslindes de la propiedad, debiendo requerir de los solicitantes, como mínimo, los siguientes antecedentes:

1. Un informe de un profesional competente, respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural que correspondan.

2. Un proyecto que asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y se redistribuyan en el mismo, las áreas inexcavadas que consulte el Plan Regulador.

CIRCULAR ORD. N° 0411 DEL 19 MAYO 2008; DDU - ESPECÍFICA N° 12/2008

Aplicación del artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones numeral 1. del inciso 13°, - para el caso en que el Plan Regulador Comunal no defina distanciamientos para subterráneos.

Sobre esta materia, es preciso señalar que la disposición contenida en el inciso 13°, del artículo 2.6.3. de la O.G.U.C., establece disposiciones aplicables a los distanciamientos de las construcciones en subterráneos.

En tal sentido, el numeral 1. de la precitada disposición, establece disposiciones sobre distanciamientos aplicables a aquellos casos en que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos en subterráneos.

Establece, como regla general, que las construcciones en subterráneo podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita.

Sobre esta materia, el referido numeral establece ciertos requisitos que se deben cumplir, dirigidos por una parte a asegurar la absorción de aguas lluvia al interior del predio y la arborización del mismo; y por otra, a la necesidad de presentar un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes, en caso que los subterráneos se adosen a las propiedades vecinas.

En atención a lo anterior, es dable señalar que los subterráneos deben cumplir con las normas sobre distanciamiento establecidas en los Planes Reguladores Comunales, y en el caso que dicho instrumento de planificación no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, las construcciones en subterráneos podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín que comprende el área entre la línea oficial y la línea de edificación y, entre los respectivos deslindes laterales. Esto, con excepción de la rampa de acceso a las edificaciones subterráneas.



2.3.10.4. Interconexión de edificios contiguos o colindantes

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 19.425 que modificó la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,

- Artículos 2.6.3.; 2.7.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0104 del 15 marzo 2006; DDU 163
- Circular Ord. N° 1033 del 10 diciembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 96/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0104 DEL 15 MARZO 2006; DDU 163

Aplicación del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a interconectar físicamente dos o más edificaciones contiguas emplazadas en terrenos colindantes de distintos propietarios, en subterráneos o sobre el nivel de terrenos natural.

Sobre el particular esta División puede señalar, que en la actualidad no existe impedimento técnico o prohibición alguna para que dos o más edificios contiguos o colindantes de distintos dueños, existentes o proyectados, no puedan interconectarse entre ellos en el piso o nivel que sea. Para ello se requiere del consentimiento de sus propietarios y de la autorización de la Dirección de Obras Municipales respectiva, estableciendo por cierto las correspondientes servidumbres de tránsito. Los pasos o conexiones de una propiedad a otra, deben diseñarse o acondicionarse de modo tal que las actividades propias de uno no conspiran en el desarrollo de las actividades propias del otro; y se deben adoptar las medidas estructurales y seguridad en las zonas de interconexión.

Sobre esta materia, es preciso destacar que el numeral 3. del inciso trece del artículo 2.6.3. permite técnicamente la interconexión subterránea entre construcciones de distintos dueños con el informe técnico de un profesional competente en aspectos de seguridad y estabilidad estructural. También, existen normas que permiten ejecutar construcciones de interconexión sobre el nivel natural del suelo tales como puentes, pasarelas y rampas, entre inmuebles de distintos propietarios, tal es el caso de la norma contenida en el inciso 14 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo es preciso recordar, que se ha implementado la Ley N° 19.425, sobre la construcción, utilización y concesiones municipales de los subsuelos de los bienes nacionales (actual artículo 36° de la Ley N°18.695, LOC de Municipalidades) a la que puede recurrirse para conectar subterráneamente dos o más edificaciones de distintos dueños bajo los subsuelos de los bienes nacionales de uso público bajo administración municipal. Situación que obviamente refuerza la idea y favorece las interacciones entre propiedades y, consecuentemente, de las actividades que en ellas se desarrollan en desmedro de la segregación y el aislacionismo.

Existe además una norma contenida en el artículo 2.7.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que data de hace mucho tiempo que permite nada menos que interconectar en forma

aérea y por sobre una vía pública, previa concesión municipal, dos o más inmuebles enfrentados mediante puentes o pasarelas. Es obvio pensar que si la norma permite la interconexión de dos o más edificaciones distanciadas nada menos que por una vía de uso público, con mayor razón es factible interconectar dos o más edificaciones de carácter privadas colindantes o contiguas emplazadas en predios diferentes y de dominios distintos, siempre que se dé cumplimiento a las disposiciones que establece la normativa de urbanismo y construcciones sobre la materia.

En conclusión, no existe prohibición alguna para que dos o más edificaciones contiguas puedan ser interconectadas a través de una servidumbre de tránsito, con la autorización de sus propietarios, el permiso de la Dirección de Obras Municipales, debiendo adoptarse todos los resguardos estructurales, de funcionalidad y de seguridad, incluida en esta última las Condiciones Generales de Seguridad y Condiciones de Seguridad Contra Incendio de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CIRCULAR ORD. N° 1033 DEL 10 DICIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 96/ 2007

Aplicación del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para el caso de construcciones que comuniquen inmuebles mediante puentes, pasarelas y rampas.

Sobre el particular cabe indicar que el término “pasarela” empleado en la disposición contenida en el inciso 14 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como también los puentes y rampas a los que refiere tal inciso, implican una condición elevada respecto del nivel natural del terreno.

Adicionalmente a lo anterior, se debe manifestar que tal como lo dispone el inciso tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las normas de distanciamientos y rasantes que el mismo artículo contiene, sólo se aplican a las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el instrumento de planificación territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

Por su parte, el inciso catorce del artículo 2.6.3., ya mencionado, establece como excepción a lo anterior, que a aquellas construcciones que comuniquen inmuebles de distintos propietarios, destinada a puentes, pasarelas y rampas no les serán aplicables las normas de distanciamientos y rasantes que imponga el instrumento de planificación territorial o el artículo 2.6.3., vale decir, sólo a las zonas que se conectan, siempre que cumplan las condiciones mencionadas en el mismo inciso, tales como un ancho exterior máximo de 3,5 metros y que su conexión se utilice a los fines allí establecidos.

Lo anterior supone que las referidas construcciones se ejecutan a partir de edificaciones aisladas, de las partes aisladas de edificaciones pareadas o de edificaciones aisladas por sobre la altura máxima de la edificación continua, no siendo por lo tanto aplicable esta disposición para los sistemas de agrupamiento no mencionados, en cuyo caso le serán aplicables -a las interconexiones entre inmuebles colindantes de distintos propietarios- las normas del Código Civil, en lo referido a las

servidumbres, tanto en la forma en que deben constituirse, como en las obligaciones y derechos adquiridos por uno y otro predio mediante este gravamen, y las normas contenidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en especial, las relativas a las Condiciones Generales de Seguridad y de Seguridad Contra Incendio.

2.3.10.5. Distanciamientos de edificios o viviendas en extensión en proyectos a desarrollar en un predio

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 1.1.2.; 2.6.2.; 2.6.3.; 4.1.13. y 4.1.14 4.1.15. ; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0526 del 03 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 47/ 2007
- Circular Ord. N° 1065 del 26 diciembre 2007 ; DDU 192

CIRCULAR ORD. N° 0526 DEL 03 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 47/ 2007

Aplicación de los artículos 4.1.13. y 4.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido al distanciamiento de las terrazas y balcones de edificios colectivos.

Sobre el particular, cabe precisar que las terrazas y balcones deben considerarse como parte del vano del recinto habitable al que sirven, en atención a la definición de “fachada con vano” contenida en el artículo 1.1.2. de la misma Ordenanza General, que establece que corresponde al “paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven”.

En atención a lo anterior, cabe concluir que se encuentran incluidos en las fachadas, los elementos señalados en la definición transcrita precedentemente, por tanto el distanciamiento a que se refieren las preceptivas contenidas en los artículos 4.1.13. y 4.1.14. de la Ordenanza General, debe medirse desde el paramento exterior de los elementos anteriormente señalados.

CIRCULAR ORD. N° 1065 del 26 DICIEMBRE 2007 ; DDU 192 *

(Transcribe sólo parte vinculada con el tema)

Aplicación de los artículos 4.1.13. o 4.1.15, referido a los distanciamientos entre edificios o viviendas unifamiliares que se proyecten en un predio.

Sobre el particular, es preciso tener en consideración la definición sobre “Predios con proyectos de construcción aprobados” contenida en el artículo 2° del D.S. N° 46 (V. y U.), de 1988, Reglamento de la Ley N° 19.537, del cual se desprende que para que un predio pueda calificarse como condominio tipo B con proyecto de construcción aprobado, debe contar a lo menos con un certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas y aprobadas por los organismos correspondientes o, que cuenta con certificado de urbanización garantizada.

De lo anteriormente expuesto se infiere que podrá acogerse a la Ley N° 19.537 y ser calificado como condominio tipo B, cualquier terreno que se proyecte dividir simultáneamente en sitios de dominio exclusivo y terrenos de dominio común, siempre que cuente con el mencionado certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales, sin que sea requisito el contar paralelamente con el proyecto de obras de edificación. Los proyectos de edificación se podrán presentar a la Dirección de Obras Municipales en forma conjunta para todos los sitios resultantes o en forma individual para cada uno de ellos, así mismo se podrá solicitar la Recepción Definitiva para el total de las edificaciones o individualmente para cada una de ellas, según sea el caso.

En caso de solicitarse un solo permiso de edificación para el total de los sitios resultantes de un condominio tipo B, se deberán respetar los distanciamientos entre las edificaciones proyectadas que establecen los artículos 4.1.13. o 4.1.15. de la OGUC según se trate de edificios colectivos no contiguos que forman parte de un mismo proyecto o conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión respectivamente. Tratándose de la presentación de solicitudes individuales de edificación para cada sitio, deberán aplicarse los distanciamientos y rasantes establecidos en el artículo 2.6.3. de la OGUC. Para estos efectos, la división entre sitios se asimilará a un deslinde, y se aplicarán asimismo los adosamientos que establece el artículo 2.6.2. del mismo cuerpo reglamentario.



2.3.10.6. Instalaciones en partes exteriores superiores de edificios

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 1.1.2.; 2.6.3.; 4.1.1.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0583 del 18 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 58/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0583 DEL 18 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 58/ 2007

Aplicación del inciso diecinueve del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la diferencia entre “los elementos exteriores ubicados en la parte superior del edificio” y “piso mecánico”.

Sobre el particular, cabe señalar que según el inciso diecinueve del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios, podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida siempre que se cumplan los siguientes requisitos: encontrarse aprobados en el proyecto, cumplir con las rasantes correspondientes, y no ocupar más del 20% de la superficie de la última planta del edificio.

Asimismo, esta disposición establece que el piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, es decir dicho piso podrá sobrepasar la altura máxima permitida, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: ubicarse en la parte superior de los edificios, y contemplar paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.

No obstante, para lo anterior, se debe considerar la definición de piso mecánico contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General que señala a éste, como aquel destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinarias de ascensores.

Conforme lo preceptuado en la disposición en comento, cabe señalar que en ambos casos, se trate del “piso mecánico” o los “elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios”, se podrá superar la altura de edificación máxima permitida en tanto se cumplan los requisitos ya comentados en cada caso.

No obstante, dado el carácter restrictivo que tiene la definición de piso mecánico, no se podrá incorporar en dicho piso recintos de naturaleza distinta a las instalaciones de un edificio, como serían aquellos elementos exteriores, miradores o similares, como asimismo incorporar recintos habitables y no habitables, definidos en los términos que señala el artículo 4.1.1. de la Ordenanza General.

Respecto de la altura del piso mecánico -y dado que su destino es contener exclusivamente las instalaciones ya descritas- ésta dependerá de las características de estas mismas instalaciones, de sus dimensiones particulares, de las dimensiones de la estructura que las soporta cuando corresponda, sumadas a las dimensiones necesarias para su revisión, registro o mantención.

Por último, y en lo que se refiere a las características materiales u otras, que diferencien al piso mecánico de los demás pisos de un edificio, cabe volver a señalar que de acuerdo a la disposición en comento, el requisito establecido determina sólo la consideración de contemplar paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior, por tanto se debe entender que estos elementos podrán ser los mismos de la fachada, u otros distintos, determinados por las características particulares de aquellas instalaciones.

Tema 3

De las normas urbanísticas aplicables a los proyectos

Subtema 11

Volumen teórico y sombra proyectada



2.3.11.1. Precisa normativa sobre volumen teórico y sombra proyectada

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 63; 107; 116; 127; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 1.1.2.; 2.6.2.; 2.6.3.; 2.6.4.; 2.6.11.; 2.6.13.; 2.6.14.; 2.7.7.; 6.1.8.; 6.2.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. Nº 0193 del 13 abril 2006; DDU 168
- Circular Ord. Nº 0837 del 11 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA Nº 80/ 2007
- Circular Ord. Nº 0350 del 20 mayo 2009; DDU – ESPECÍFICA Nº 08/2009

CIRCULAR ORD. Nº 0193 DEL 13 ABRIL 2006; DDU 168

Aplicación del artículo 2.6.11. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a “volumen teórico” y “sombra proyectada”.

Al respecto cabe tener presente las siguientes consideraciones relativas a la aplicación del artículo 2.6.11 y siguientes:

El artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), constituye una disposición excepcional para las edificaciones aisladas, las que podrán sobrepasar opcionalmente las rasantes contenidas en el artículo 2.6.3. con el fin de evitar planos inclinados producto de la aplicación de lo preceptuado en este artículo.

- a. La sombra del edificio propuesto de ninguna manera podrá superar la sombra que proyecta el volumen teórico, es decir las superficies de sombra parciales del proyecto no podrán superar

las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico como asimismo la superficie de sombra total.

- b. El proyecto no podrá superar la altura total de volumen teórico.
- c. Además el proyecto, a partir de los 10,50 m. de altura, deberá respetar los distanciamientos hacia los predios vecinos de $1/6$, $1/5$, o $1/4$ de la altura total de la edificación, según sea la zona geográfica a la que corresponda, sin perjuicio de los distanciamientos señalados en el artículo 2.6.3.
- d. Para determinar el volumen teórico a un predio en particular, se aplicarán las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, conforme lo señala el artículo 1.1.2. y
- e. En el plano comparativo de sombras, se debe graficar la planta de emplazamiento del volumen teórico y del proyecto, las cotas y superficies de las sombras y la pendiente promedio del terreno, así como las variaciones parciales y totales de las sombras y la altura permitida para las construcciones en los predios vecinos, de conformidad a lo señalado en el artículo 2.6.14. de la OGUC.

Sobre el particular, se exponen los siguientes casos que han sido objeto de reiteradas consultas ante esta División:

- a. En el caso de un proyecto de edificación aislada que sobrepasa los 10,50 m. de altura y pretende aplicar el artículo 2.6.11 de la OGUC, se consulta si en la altura total del edificio, para efectos de determinar el distanciamiento y cálculo de sombras proyectadas, deberán considerarse los elementos ubicados en la parte superior de los edificios señalados en el inciso décimo noveno del artículo 2.6.3. de la OGUC.

Sobre el particular, la norma citada permite que las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores y similares elementos, ubicados en la parte superior de los edificios puedan sobrepasar la altura máxima de edificación permitida, siempre que se encuentren contemplados en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 20% de la superficie de la última planta del edificio.

Por su parte el inciso segundo del artículo 2.6.12. señala expresamente que, entre otros aspectos, el proyecto no podrá superar la altura total del volumen teórico, que en este caso será la intersección de sus rasantes.

Por tanto cabe concluir que, a partir de los 10,50 m. de altura conforme se señala en el inciso tercero del artículo 2.6.12., con el fin de establecer el distanciamiento del proyecto propuesto hacia los predios vecinos, no se considerarán las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores y similares ubicados en la parte superior de los edificios.

Sin embargo, para efectos de calcular la sombra proyectada del edificio propuesto sobre los predios vecinos, se debe considerar la altura total del proyecto propuesto incluyendo las salas de máquinas, chimeneas estanques, miradores y similares.

- b. Para el caso de un proyecto ubicado en una zona en la cual el respectivo instrumento de planificación territorial no establece altura máxima de edificación y se pretende acoger al artículo 2.6.11. de la OGUC., se consulta si los elementos ubicados en la parte superior del edificio pueden sobrepasar la altura total del volumen teórico.

Conforme lo planteado en letra a) precedente, en aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial no establece altura de edificación máxima permitida, los elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios tales como salas de máquinas, chimeneas estanques, miradores y similares elementos, aludidos en el inciso décimo noveno del artículo 2.6.3. de la OGUC, nunca podrán sobrepasar la altura total del volumen teórico aplicable al predio.

- c. Para el caso de edificaciones que contemplan planos de cortasol, cornisas, vigas, etc, para efectos de calcular la sombra que proyecta el edificio propuesto, se consulta si dichos elementos deben cumplir con la rasante establecida en el instrumento de planificación territorial, cuando se acogen a la disposición de excepción contemplada en el artículo 2.6.11. y siguientes de la OGUC.

Sobre esta materia, cabe tener en consideración que conforme lo define el artículo 1.1.2 de la OGUC, el volumen de la edificación, corresponde al "volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos".

Por tanto, cuando un proyecto se acoge a la disposición de excepción contemplada en el artículo 2.6.11., no aplica la rasante que haya establecido el instrumento de planificación territorial de conformidad al artículo 2.6.3., siempre que al predio no lo afecte una condición morfológica expresamente contemplada en el Plan Regulador Comunal respectivo, como las señaladas en los artículos 2.7.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En relación con las edificaciones aisladas emplazadas en predios que se acojan a las disposiciones de la normativa en análisis, si pueden además, acogerse a otras de excepción contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que permitan incrementar ciertas normas urbanísticas del plan regulador comunal, tales como:

El artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referido al beneficio de aumento del coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%,

El artículo 107 del mismo cuerpo legal, que posibilita a un proyecto determinado tenga la calidad de conjunto armónico se acoja a los beneficios contemplados en el artículo 2.6.4 y siguientes de la Ordenanza General,

Los artículos 6.1.8 y 6.2.5. de la OGUC, que permite que los proyectos que cumplen con los requisitos que en las referidas disposiciones se establecen, apliquen determinadas normas del instrumento de planificación.

Cabe tener presente que en estos casos el edificio propuesto debe considerar las normas urbanísticas aplicables al predio y los incrementos o beneficios que tanto la Ley General de Urbanismo y Construcciones como su Ordenanza permiten cuando se cumpla con las condiciones determinadas por la normativa de urbanismo y construcciones vigente. Lo anterior, de manera alguna limita la aplicación de la disposición excepcional contenida en el referido artículo 2.6.11. siempre que se dé cumplimiento a lo preceptuado en dicha disposición.

CIRCULAR ORD. N° 0837 DEL 11 SEPTIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 80/ 2007

Aclara respecto de las responsabilidades del DOM de verificar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones - que permite sobrepasar las rasantes a que se refiere el artículo 2.6.3. - y precisa respecto al procedimiento a seguir cuando se ha clasificado alguna construcción sin la correcta aplicación de la Resolución Exenta N° 4810 (V.y U.), referida a la Tabla de Costos Unitarios por metro cuadrado de construcción.

Sobre la primera materia, cumpla con señalar que la Ley de Calidad, Ley N° 20.016, publicada en el D.O. el 27.05.05, incorporó al artículo 116 de Ley General de Urbanismo y Construcciones, los actuales incisos quinto y sexto, el primero de los cuales dispone que el Director de Obras Municipales concederá el permiso respectivo si, conforme a los documentos acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas que se detallan en el inciso sexto del mismo artículo, previo pago de los derechos que correspondan.

Dentro de las normas urbanísticas que contempla el inciso sexto del artículo antes citado, se encuentran las rasantes, y en tal sentido, lo establecido actualmente en el inciso tercero del artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al que se hace referencia en la presentación, se encuentra tácitamente derogado por la Ley N° 20.016, siendo por lo tanto, parte de las responsabilidades del Director de Obras Municipales, verificar el cumplimiento de los cálculos presentados, que dicen relación con que la sombra proyectada en los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio.

Respecto a la segunda materia consultada, y en atención a lo señalado en el Dictamen 19.885 del 07.05.07 de la Contraloría General de la República, en aquellos casos en que el cálculo de derechos

municipales no se haya efectuado aplicando la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción, que este Ministerio confecciona conforme a las atribuciones que le otorga el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la clasificación y categoría de las edificaciones debe ser reevaluada por el municipio, utilizando para ello el cuestionario de atributos aprobado por este Ministerio, y en conformidad a lo instruido por esta División mediante Ord. Circular 0483 del 13.06.07 DDU 184.

CIRCULAR ORD. N° 0350 DEL 20 MAYO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 08/2009

Aplicación de los artículos 2.6.2. y 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con la determinación del volumen teórico edificable. En particular respecto de la factibilidad de incluir en la construcción del volumen teórico edificable en el predio las superficies de adosamiento a que se refiere el artículo 2.6.2. del mismo cuerpo reglamentario.

Al respecto, y conforme lo establece el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General, el volumen teórico corresponde a la envolvente máxima, expresada en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.

Sobre el particular, el artículo 2.6.11. y siguientes de la Ordenanza General, buscan evitar diseños con planos inclinados en edificaciones aisladas, producto de la aplicación de las rasantes, y para ello disponen que, para optar a sobrepasar en un proyecto las rasantes establecidas en el Plan Regulador, se debe definir el volumen teórico edificable en el predio.

Ello tiene por objeto, el poder comparar la sombra que proyecta el edificio propuesto, con la que proyectaría el volumen teórico en el mismo predio.

En dicho contexto, en opinión de esta División, para el caso de un proyecto que considere adosamiento -disposición complementaria a los tres tipos de agrupamiento- que pretenda acogerse a la preceptiva señalada en el artículo 2.6.11. y siguientes, en la construcción del volumen teórico edificable en el mismo predio, puede, a juicio de esta División, considerar el adosamiento contemplado en el proyecto, de manera que la comparación de las superficies de sombra sea concordante con dicho proyecto.



2.3.11.2. Volumen teórico en predios irregulares

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.6.3.; 2.6.11.; 2.6.12.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0499 del 23 junio 2008 ; DDU – ESPECÍFICA N° 16/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0499 DEL 23 JUNIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 16/ 2008

Aplicación del artículo 2.6.11. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto del cálculo de las superficies de sombra de un edificio, en los casos de un predio de forma irregular que se emplaza en una zona respecto de la cual el Plan Regulador Comunal no establece altura máxima de edificación.

Sobre el particular, la circular Ord. N° 0193 del 13.04.06, DDU 168, establece consideraciones en el procedimiento para determinar la sombra que proyecta el edificio propuesto cuando se acoge al artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indicando en lo que interesa que la altura total del proyecto nunca podrá sobrepasar la altura total del volumen teórico aplicable al predio.

Igualmente, cabe tener presente que la determinación del volumen teórico, resultará de la aplicación en el predio, de las disposiciones sobre superficie de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere.

En consecuencia la altura total del volumen teórico aplicable al predio, en zonas sin límite de altura, corresponderá al punto más alto del volumen que resulte de la aplicación de las disposiciones antes descritas, debiendo en todo caso estar contenido en la envolvente del volumen teórico.

Conforme a lo antes señalado, para el caso de un predio de forma irregular que se emplaza en una zona sin límites de altura, la altura máxima del edificio propuesto será la que resulte de aplicar las disposiciones señaladas en el artículo 2.6.12. de la OGUC, es decir dependerá de: que las superficies de sombra que proyecte el volumen propuesto nunca supere las superficies de sombra parciales y totales que proyecta el volumen teórico; que no sobrepase en ningún punto la altura máxima del volumen teórico aplicable al predio y cumpla con los distanciamientos señalados en dicho artículo si el edificio

propuesto supera los 10,5 mts. de altura, debiendo cumplir además en lo que interesa, con la condición señalada en el inciso séptimo del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual señala que los edificios aislados de cinco o más pisos ubicados en zonas sin límites de altura, no podrán ocupar un volumen edificado superior al 90% del volumen teórico.



2.3.11.3. Retranqueos y volumen teórico

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 1.1.2.; 2.6.3.; 2.6.11.; 2.6.12.; 2.7.9.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0780 del 30 agosto 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 71/ 2007
- Circular Ord. N° 0184 del 27 marzo 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 05/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0780 DEL 30 AGOSTO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 71/ 2007

Pertinencia de aplicar las normas de retranqueo que establece la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, para la determinación del volumen teórico prescrito por el artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Sobre el particular, cabe señalar que lo establecido en el artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones constituye una disposición de excepción permitiendo que las edificaciones aisladas sobrepasen opcionalmente las rasantes contenidas en el artículo 2.6.3. del mismo cuerpo reglamentario.

Por su parte, el inciso segundo del artículo 2.6.11. establece que podrán acogerse a sus disposiciones los proyectos que resulten con retranqueo por efecto de la aplicación de alguna norma, salvo que los retranqueos sean producto de una condición morfológica, contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

En relación con lo anterior, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones preceptúa, en su artículo 2.7.9. el procedimiento para establecer la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas, en los términos que determina dicha disposición, en atención a lo cual cabe concluir que los proyectos que se emplacen en estas zonas no podrán acogerse a las disposiciones excepcionales señaladas en el artículo 2.6.11., de conformidad a lo señalado en el inciso segundo del mismo artículo.

En cuanto a la determinación del “volumen teórico”, se debe estar a la definición del vocablo contenido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica: “volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.”.

Conforme a lo antes señalado, para la determinación del volumen teórico, sólo se aplicarán las normas urbanísticas que en la definición se señalan, no siendo aplicables las normas sobre retranqueos establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial, incorporadas sólo con el fin de evitar los planos inclinados producto de la aplicación de rasantes, y no como una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas.

CIRCULAR ORD. N° 0184 DEL 27 MARZO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 05/ 2009

Aplicación de los artículos 2.6.3. y 2.6.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación al distanciamiento hacia los predios vecinos que deben cumplir las edificaciones aisladas que se acogen al artículo 2.6.11. del mismo cuerpo reglamentario, en especial cuando se presentan en sus fachadas planos retirados o retranqueos.

Al respecto, el artículo 2.6.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala en su inciso tercero que las edificaciones aisladas que se acogen al artículo 2.6.11. de dicho reglamento, deberán cumplir con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a $1/6$, $1/5$ o $1/4$ de la altura total de la edificación, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3 respectivamente.

Igualmente señala que, en el caso de la edificación aislada por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.

Sobre el particular, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece que el distanciamiento corresponde a la distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación.

A partir de esta definición, el distanciamiento hacia los predios vecinos que establece el artículo 2.6.12., en los casos de edificaciones que presenten planos retirados o retranqueos, se determinará en relación a la altura total de cada uno de ellos, altura que corresponderá a la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos a la edificación (planos retirados o retranqueados). Dicho criterio debe ser aplicado asimismo a la edificación continua, con la única diferencia de que en este especial caso la altura total de cada volumen, (retirado o retranqueado), se mide a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.

Tema 3

De las normas urbanísticas aplicables a los proyectos

Subtema 12

Coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo



2.3.12.1. Cálculo de superficie edificada

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 ; 165; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 5.1.11.; 6.1.5.; 6.1.6.; 6.1.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0300 del 14 agosto 2002; DDU 110
- Circular Ord. N° 0815 del 10 septiembre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 75/ 2007

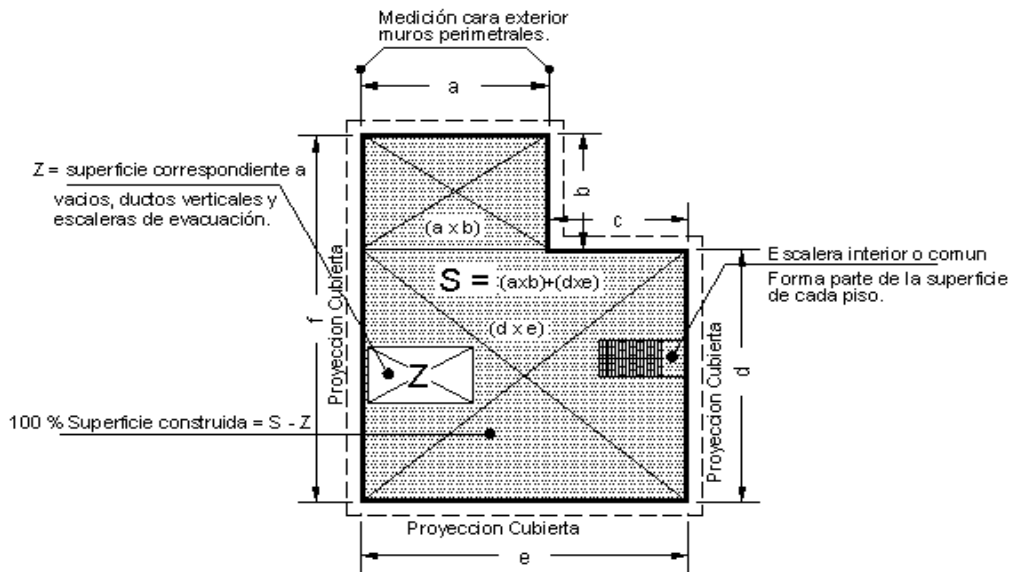
CIRCULAR ORD.N° 0300 DEL 14 AGOSTO 2002; DDU 110

Aplicación del artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la forma de calcular la superficie edificada para todo tipo de edificación, y aplicación del artículo 6.1.5. para el caso del cálculo de superficies por unidad de vivienda o departamento acogido al D.F.L N°2.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11. la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las superficies parciales de acuerdo al grado de cerramiento, a la altura interior y al tipo de elementos estructurales que soportan la cubierta.

Se considerará como superficie edificada, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total en cada piso. Dicha superficie se medirá desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos, esto comprende las escaleras interiores o comunes de una edificación cuya superficie edificada se entenderá formando parte de la superficie total en cada piso. Sin embargo no se calculará la superficie correspondiente a vacíos, ductos verticales y escaleras que forman parte de una vía de evacuación. (Figura 1)

Figura 1



No se contabilizará para el cálculo de superficie edificada el área bajo un plano inclinado cuya altura interior sea inferior a 1,60 m. (Figura 2a). Asimismo en el caso de cuerpos salientes, no se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es inferior a 1,60 m. (Figura 2b)

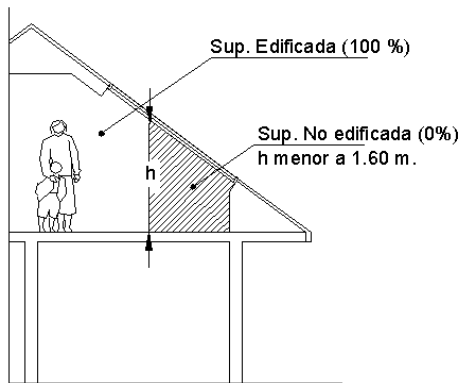


Figura 2a

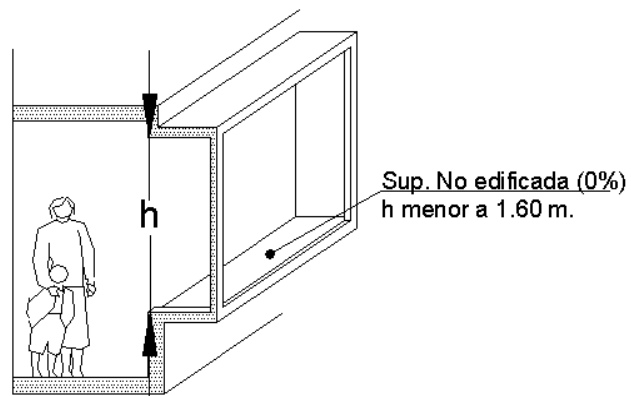


Figura 2b

Para el cálculo de superficie edificada se considerará en cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto (Figuras 3a y 3b)

Figura 3a

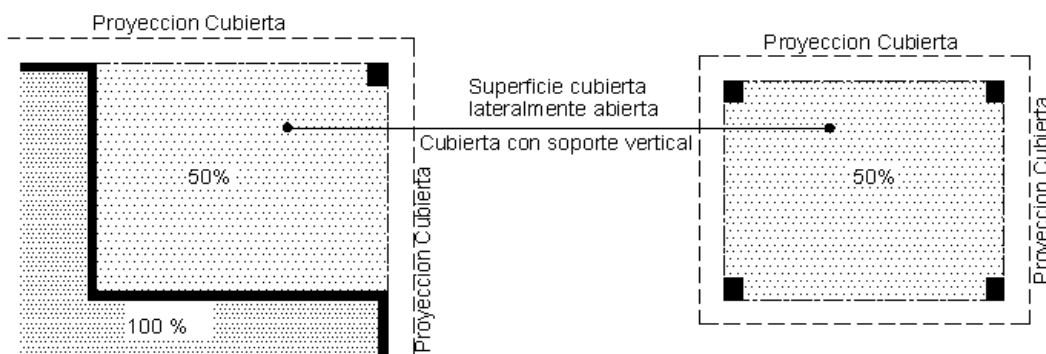
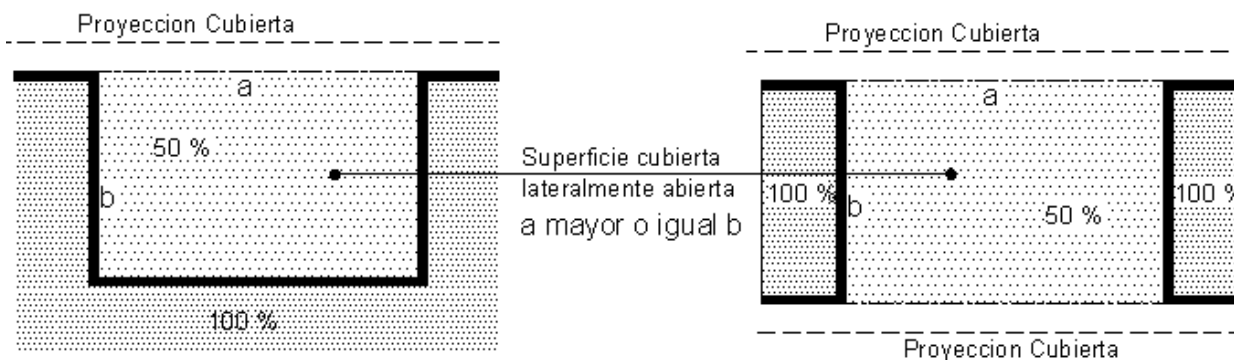
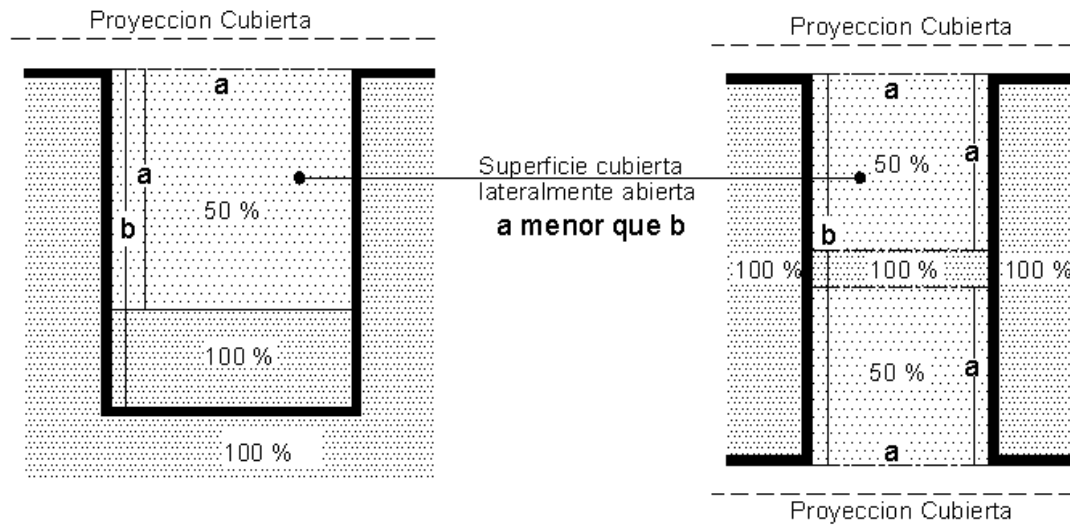


Figura 3b



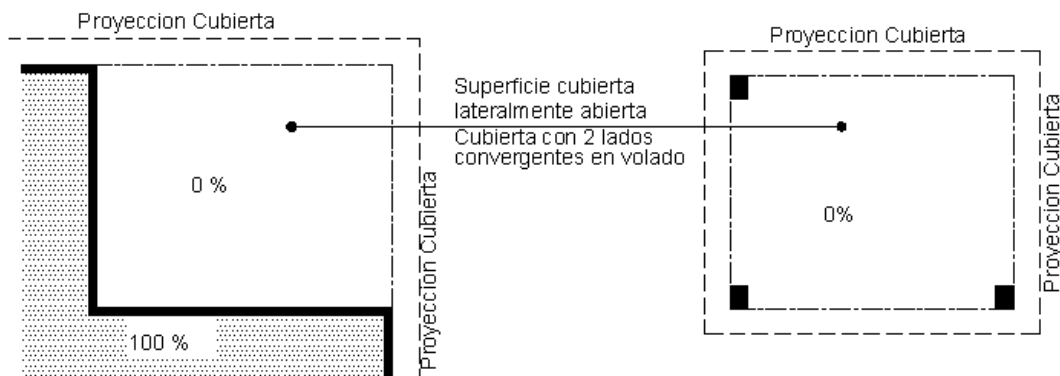
En el caso que el frente abierto sea menor a la profundidad se debe considerar como superficie completa al área que sobrepase el equivalente al frente abierto. (Figura 4)

Figura 4



Para el cálculo de la superficie edificada en cada piso, no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común. (Figura 5)

Figura 5



A partir de lo establecido en el citado artículo 5.1.11. se pueden presentar combinaciones que contemplen más de un caso presentado anteriormente, como se grafica en algunos ejemplos. (Figura 6a, Figura 6b)

Figura 6a

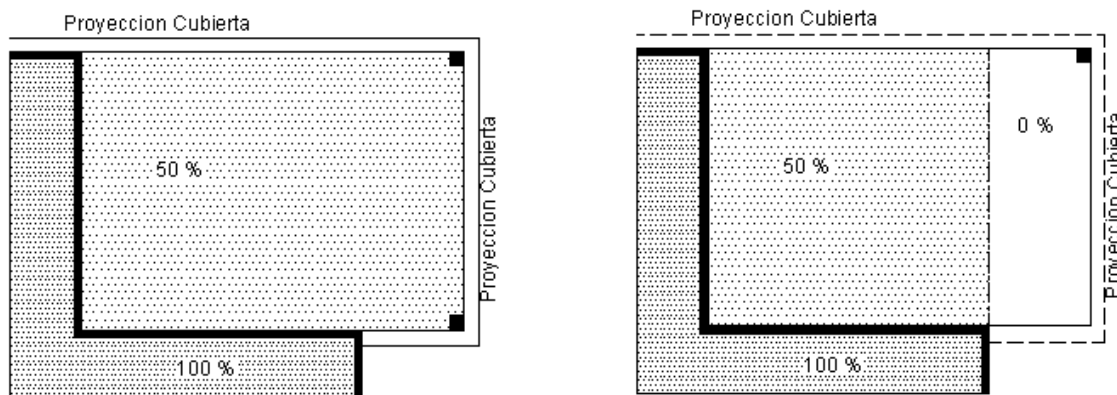
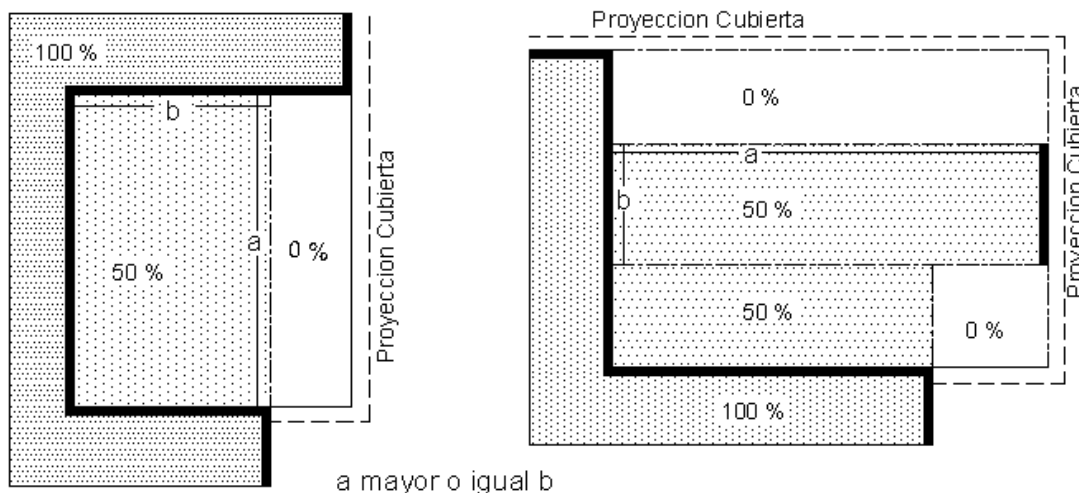


Figura 6b

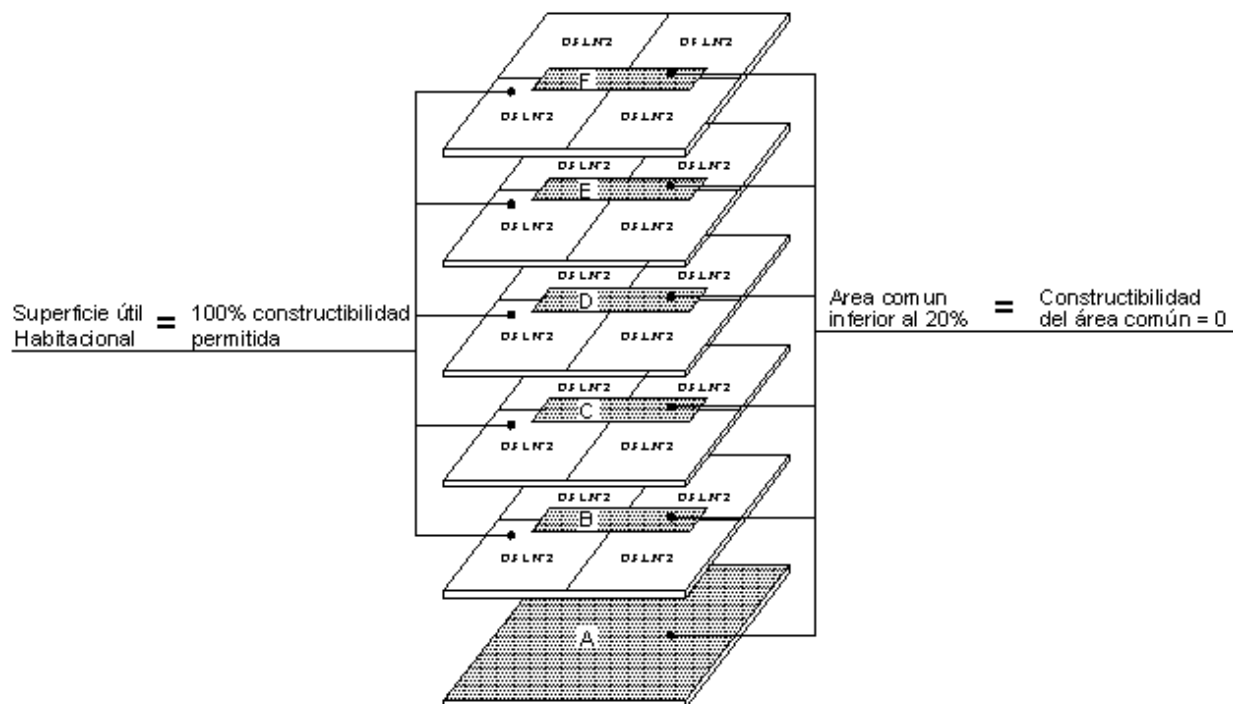


De acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para el caso del cálculo de superficies por unidad de vivienda o departamento acogido al D.F.L 2, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. Sin embargo y como un modo de igualar las condiciones de edificación entre las viviendas que se construyen en extensión (las que no requieren de superficies comunes para su funcionamiento) a aquellas que se construyen en altura, no se contabilizará en coeficiente de constructibilidad, la superficie común habitacional del proyecto si ésta es inferior al 20% de la superficie útil habitacional. En el caso que la superficie común habitacional supere el 20 %, deberá contabilizarse el excedente para la aplicación del coeficiente de constructibilidad. (Figura 7)

Si el proyecto ocupa menos del 20% de superficie común, el excedente no podrá ser utilizado como incremento en la constructibilidad de la superficie útil habitacional.

Para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada para las viviendas económicas en relación al coeficiente de constructibilidad.

Figura 7



CIRCULAR ORD. N° 0815 DEL 10 SEPTIEMBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 75/ 2007

Aplicación del artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sobre el cálculo de la superficie edificada de una construcción; especialmente en lo referido al cálculo de la superficie útil del área bajo el plano inclinado de las escaleras interiores de una edificación.

Sobre el particular cabe señalar que, complementando la Circular Ordinario N°300 de fecha 14 de Agosto de 2002, DDU 110, el inciso primero del artículo 5.1.11. de la Ordenanza General, establece que en caso de la superficie edificada de escaleras -que no forman parte de una vía de evacuación- se debe calcular el 100% de su superficie en cada piso.

Cabe hacer presente que, para determinar su superficie edificada, puede existir más de un método de cálculo. Una de las formas para el cálculo, es considerar su superficie edificada hasta el tramo del descanso en el primer piso y en los pisos siguientes contabilizar el tramo no considerado en el primer piso y el tramo que sube al piso siguiente hasta el descanso. En este caso, en el último piso correspondería sólo calcular el tramo no considerado en el piso anterior, que sube hasta dicho piso.

Otra forma de cálculo, es considerar toda la superficie de la escalera en cada piso, esto significa en la práctica abatir la escalera hacia el primer piso (tramo que sube, descanso y tramo de llegada al piso superior), realizar esta misma acción en los pisos siguientes y en el último piso no contabilizaría superficie de escaleras, toda vez que el 100% de su superficie fue calculada, con este método en el piso anterior.

Adicionalmente en cuanto a la consulta relativa al cálculo de la superficie útil del área bajo el plano inclinado de las escaleras interiores de una edificación, se deberá contabilizar el área libre resultante debajo de la escalera, calculada a partir de un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1.60 m sobre él. Por consiguiente, solamente se podrá descontar de la superficie útil, el área restante bajo el plano inclinado de las escaleras interiores inferiores a una altura de 1.60 m.



2.3.12.2. Coeficiente de ocupación de suelo en edificaciones en pendiente

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 1.1.2.; 5.1.10.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0528 del 03 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 49/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0528 DEL 03 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 49/ 2007

Aplicación del coeficiente de ocupación de suelo indicada en el artículo 5.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para el caso de edificios escalonados, en que por su condición, se presenta más de un nivel en contacto con el suelo.

Sobre esta materia, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala en el artículo 1.1.2 la definición del vocablo “coeficiente de ocupación de suelo”, estableciendo que corresponde al “número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso”.

Por su parte, el mismo artículo define el vocablo “primer piso”, determinando que corresponde a la “planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo”.

De este modo, para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo en edificaciones escalonadas, se considerarán todas las plantas o niveles que cumplan con las condiciones establecidas en la definición de primer piso, independiente de la denominación que tenga cada nivel. Siendo por tanto, la sumatoria de los planos horizontales en contacto con el suelo natural o resultante, la superficie a considerar para el cálculo de dicho coeficiente.

Tema 3

De las normas urbanísticas aplicables a los proyectos

Subtema 13

Suelo natural



2.3.13.1. Suelo natural en terrenos intervenidos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 5.1.13.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0933 del 26 octubre 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 85/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0933 DEL 26 OCTUBRE 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 85/ 2007

Aplicación del artículo 5.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la determinación del suelo natural, en terrenos que han sido intervenidos artificialmente.

Con relación a lo anterior, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2, define como suelo natural al “estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él”.

Consecuentemente con lo anterior, el artículo 5.1.13. precisa en su inciso primero, la forma de determinar el “nivel de suelo natural” en aquellos terrenos que con anterioridad hayan sido intervenidos artificialmente estableciendo que, para dichos casos, se debe trazar un plano imaginario que reemplace el nivel de suelo natural, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien el nivel de suelo natural deberá ser deducido mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente. Lo anteriormente indicado, con el propósito de considerar el suelo natural en las determinaciones de rasantes, alturas de edificación, alturas de adosamiento, etc.

Por su parte, el inciso segundo del mismo artículo, se aplica a los loteos en los que, por razones técnicas justificadas, se necesite modificar los niveles del terreno mediante rellenos o desmontes, en cuyo caso el nivel de suelo resultante graficado en el plano de loteo se tomará como suelo natural.

Dicha disposición establece a continuación que, tratándose de casos puntuales de montículos o depresiones naturales que afecten sólo a un sector de un predio, el Director de Obras Municipales puede autorizar emparejamientos del suelo, considerando el terreno emparejado o nivelado como suelo natural del proyecto.

Teniendo en consideración lo anterior, es necesario tener presente que la determinación del nivel de suelo natural, responde a un objetivo morfológico, que es el de mantener la fisonomía del sector en relación a los predios que circundan, mediante la aplicación de normas del respectivo instrumento de planificación territorial (alturas máximas, distanciamientos, rasantes etc). Esto, por la necesidad de asegurar el asoleamiento y privacidad de las edificaciones; de ahí entonces que la definición del suelo natural está dirigida, tanto en la definición del vocablo del artículo 1.1.2, como en el inciso primero del artículo 5.1.13. de la Ordenanza General, a establecer el nivel del terreno a partir del cual se aplican las normas sobre alturas máximas, rasantes, etc, antes de practicar alguna intervención en él.

En mérito de lo expuesto precedentemente, es dable concluir que en situaciones en que tanto el predio que interesa, así como los predios vecinos hubieren sido intervenidos artificialmente, y no sea posible determinar el nivel de suelo natural mediante el trazado de un plano imaginario que resulta de tomar la información topográfica anterior a la intervención, el nivel de suelo natural deberá ser deducido mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente, considerando en dicho caso, el área circundante que sea necesaria para determinar el nivel de suelo natural aplicable al predio.

2.3.13.2. Piso Subterráneo

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículo 1.1.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0375 del 25 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 20/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0375 DEL 25 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 20/ 2007

Precisa aplicación de normativa, en relación con la definición de piso subterráneo.

Sobre esta materia, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala en el artículo 1.1.2 la definición del vocablo “Piso subterráneo”, estableciendo que corresponde a la “planta o nivel de un

edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquél piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aún cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente”.

De este modo, y de la definición del vocablo piso subterráneo, se infiere que es aplicable a dos casos:

- a) El primero, a la planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se ubican bajo la superficie del suelo natural o resultante del proyecto, en estos casos dichos paramentos deben estar en contacto con el terreno circundante.
- b) El segundo, correspondiente al piso en que sus paramentos exteriores emergen del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de su superficie total, caso en el cual la norma no establece que dichos paramentos, deban estar en contacto con el terreno circundante.

En este caso, los paramentos exteriores corresponden a aquellos que lo definen espacialmente, los cuales no necesariamente deben estar en contacto con el exterior, pudiendo incluso, una o más de sus fachadas quedar al descubierto parcial o totalmente.



2.3.14.1. Cuerpos salientes por sobre los 3 metros de altura

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 116 Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.7.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0530 del 03 julio 2007; DDU – ESPECIFICA N° 51/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0530 DEL 03 JULIO 2007; DDU – ESPECIFICA N° 51/ 2007

Aplicación del artículo 2.7.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo referido a las condiciones de los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la fachada.

Al respecto cabe aclarar que el mencionado artículo 2.7.1. reglamenta las condiciones de los cuerpos salientes y primeramente señala que no se permitirá que ningún cuerpo sobresalga del plano vertical levantado en la línea oficial, hasta los 3.00 m de altura medidos a partir del nivel de la acera. Enseguida establece que a partir de los 3.00m de altura, el plan regulador comunal o seccional, podrá permitir la existencia de cuerpos salientes de hasta 1.80 m de ancho.

Conforme al ordenamiento jurídico que inspira la norma en consulta, se observa que la Ordenanza General regula la materia en principio y establece una disposición general hasta los 3.00m de altura en el plano vertical levantado sobre la línea oficial, cuya aplicación reviste carácter obligatorio por parte de cualquier instrumento de planificación territorial. En cambio sobre dicha altura no establece una exigencia de carácter imperativo, ineludible para los planes reguladores sino que supedita la existencia de los cuerpos salientes a la opción que determinen estos instrumentos, la cual de ser afirmativa, indudablemente debe quedar explícita dentro del respectivo ámbito normativo.

Al tenor de lo señalado precedentemente, se deduce que en derecho no procede aplicar una disposición general sobre la materia toda vez que ésta ha sido confiada al pronunciamiento específico del instrumento local, sea plan regulador o plan seccional, y en el evento que estos planes hayan omitido tal pronunciamiento, los proyectos se encuentran impedidos de hacer uso de la disposición en comento, que alude a los cuerpos salientes en el plano vertical levantado sobre la línea oficial, por sobre los 3.00m de altura.

INDICE			
	Materia	Circular	Página
CAPITULO 3	DE LAS NORMAS TECNICAS		
TEMA 1	DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO		
3.1.1.	Muros cortafuego	46/ 2007	339
3.1.2.	Características de la zona vertical de seguridad	14/ 2009	340
TEMA 2	NORMATIVA TÉRMICA		
3.2.1.	Resistencia, conductividad y aislación térmica	59; 72; 07/2007	342
TEMA 3	ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS		
3.3.1	Accesibilidad a edificios mediante sistemas mecanizados	197; 18/2009	346
3.3.2.	Acceso a edificios a edificios de 7 o más pisos	66/2007	347
TEMA 4	INSTALACIONES INTERIORES ELECTRICAS		
3.4.1.	Declaraciones de instalaciones eléctricas en edificios	208	349
TEMA 5	FAENAS CONSTRUCTIVAS		
3.5.1.	Socalzados entibaciones o tensores subterráneos	181; 188	351
TEMA 6	DISCAPACIDAD		
3.6.1.	Accesibilidad a edificios de uso público y edificaciones colectivas	54;115;137	354
3.6.2.	Estacionamientos para personas con discapacidad	36/2007	359

Tema 1

De las condiciones de seguridad contra incendio

**3.1.1. Muros cortafuego****1. Disposiciones normativas que tratan estas materias**

- Artículos 4.3.3.; 4.3.5.; 4.4.4.; 4.7.4.; 4.3.14.; 4.11.2.; 4.12.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0514 del 26 junio 2007; DUU – ESPECIFICA N° 46/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0514 DEL 26 JUNIO 2007; DUU – ESPECIFICA N° 46/ 2007**Aplicación del artículo 4.3.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con los muros cortafuegos**

En relación a la materia, el artículo 4.3.14. establece la normativa de las prolongaciones del muro cortafuego, y señala no obstante estas prolongaciones serán innecesarias si se emplea otra solución que garantice el cumplimiento de la resistencia al fuego determinada en la tabla del artículo 4.3.3. de la O.G.U.C.

En tal sentido, la solución del muro divisorio que separa dos propiedades distintas de una edificación continua con destino vivienda deberá cumplir con la resistencia al fuego del respectivo “Tipo” y “Elementos de Construcción” signado con el número (4) Muros divisorios entre unidades (hasta la cubierta), contenido en la tabla del mencionado artículo 4.3.3.

Por otra parte, debe señalarse que las viviendas aisladas, pareadas o continuas de hasta 2 pisos y con una superficie edificada inferior o igual a 140 m², tendrán una resistencia al fuego a lo menos de acuerdo a lo establecido en el número 14. del artículo 4.3.5. de la O.G.U.C.

Sobre la materia, debe manifestarse que solamente corresponde la exigencia de muros cortafuegos donde expresamente lo establece la O.G.U.C., como por ejemplo en sus artículos 4.4.4., 4.7.4., 4.11.2. y 4.12.2.



3.1.2. Características de la zona vertical de seguridad

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 4.3.3.; 4.3.5.; 4.4.4.; 4.7.4.; 4.11.2.; .4.3.14.; 4.3.14.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0406 del 17 junio 2009; DDU ESPECIFICA N° 14/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0406 DEL 17 JUNIO 2009; DDU ESPECIFICA N° 14/ 2009

Aplicación del artículo 4.3.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación a la ubicación de la zona vertical de seguridad y la resistencia al fuego de sus elementos de construcción.

Al respecto, es necesario señalar en primer término que los incisos primero y segundo del artículo 4.3.7. de la O.G.U.C. establecen que todo edificio de 7 o más pisos, deberá tener a lo menos, una “zona vertical de seguridad” y todo edificio que contemple más de un piso subterráneo, deberá tener a lo menos, una “zona vertical inferior”.

En relación a la consulta, es preciso tener presente que el numeral 3. del inciso tercero del nombrado artículo 4.3.7., establece que las zonas verticales de seguridad deben estar dotadas de sistemas de iluminación de emergencia, y en caso de escaleras interiores, deben contar con sistemas de presurización que permitan a los usuarios evacuar el edificio, sin peligro de verse afectados por los humos y gases generados por el incendio.

Por otra parte, cabe indicar que la tabla incluida en el artículo 4.3.3. de la O.G.U.C. establece para los elementos verticales – (2) Muros zona vertical de seguridad y caja de escalera - una resistencia al fuego para los elementos de construcción de F-60 hasta F-120 según el tipo.

En consecuencia, para que las escaleras interiores sean consideradas como “zonas verticales de seguridad”, éstas deberán ser presurizadas y estar dotadas de sistemas de iluminación de emergencia. Para estos efectos, se entenderá por escalera interior a aquella que esté conformada por muros perimetrales que la confinen, sean éstos vidriados o no, debiendo cumplir con las disposiciones de los mencionados artículos 4.3.3. y 4.3.7. de la O.G.U.C.

Capítulo 3

Tratándose de una solución constructiva vidriada, y para impedir la entrada de los humos y gases por el incendio, el recinto destinado a la escalera deberá ser cerrado y hermético y no podrá consultar apertura de ventanas al exterior, además de cumplir con la resistencia al fuego de F-60 hasta F-120, según el tipo. Por otra parte, para que una escalera exterior sea considerada como “zona vertical de seguridad”, al menos uno de sus costados deberá estar abierto (vano), pudiendo consultar, en los costados restantes, muros perimetrales que la confinen, sean éstos vidriados o no.

La escalera exterior que corresponda a una “zona vertical de seguridad” deberá cumplir con el elemento de protección al fuego, conforme a lo establecido en el numeral 9 del artículo 4.3.5. y con las demás disposiciones aplicables a “zonas verticales de seguridad” contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, especialmente en el artículo 4.3.7.

Adicionalmente, se hace presente que los edificios de 10 o más pisos deben cumplir con las exigencias incorporadas por el D.S. N° 10 de fecha 09.02.2009, D.O. de fecha 23.05.09, en el N° 7 del artículo 4.3.7. de la O.G.U.C.

Tema 2 Normativa térmica



3.2.1. Resistencia, conductividad y aislación térmica

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 2.6.2.; 4.1.10.; 4.3.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 1095 del 04 Noviembre de 1999; DDU 59
- Circular Ord. N° 1086 del 29 Diciembre del 2000; DDU 72
- Circular Ord. N° 0226 del 04 abril 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 1095 DEL 04 DE NOVIEMBRE DE 1999; DDU 59

Aplicación artículo 4.1.10. relativo a las materias vinculadas con resistencia térmica; conductividad térmica y aislación térmica, a cumplir por las techumbres.

Mediante la presente Circular, se dan a conocer los siguientes antecedentes que tienen relación con la aplicación de las disposiciones que fijan las exigencias del acondicionamiento térmico que deberán cumplir las techumbres de las viviendas:

1. El D.S. N°115, (V. y U.) de 1999, publicado en el Diario Oficial del 2 de Septiembre de 1999, ha modificado la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al agregar el artículo 4.1.10. sobre la materia, el que comenzará a regir desde el 1° de Marzo del 2000.
2. La Resolución exenta N°482, (V. y U.) de 1999, publicada en el Diario Oficial del 19 de Octubre de 1999, aprueba listado y planos para la aplicación del artículo 4.1.10. del decreto N°47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
3. Se ha publicado además un Manual de Aplicación de la Reglamentación Térmica. (año 1999), que contiene el texto del citado artículo 4.1.10. y los planos de zonificación térmica, entre otros.

En caso de dudas sobre la zona que corresponde a una localización determinada, la Dirección de Obras Municipales deberá definir en que zona se emplaza el proyecto que se le presenta.

Las empresas fabricantes o distribuidoras podrán incorporar la información sobre la resistencia térmica (R100) en el rotulado de los materiales aislantes que comercialicen, según lo especificado en la NCh 2251, con lo cual se podrá aplicar directamente el material, cumpliendo con lo dispuesto en la letra a) del punto 7. de dicho artículo 4.1.10, debiendo quedar indicada esta condición en las Especificaciones Técnicas del Proyecto.

CIRCULAR ORD. N° 1086 DEL 29 DICIEMBRE 2000; DDU 72

Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, regulado en el artículo 4.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Por la presente se adjunta ejemplar del Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, que tiene como finalidad facilitar el cumplimiento de la reglamentación térmica establecida en el artículo 4.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, mediante la aplicación de soluciones constructivas tipo.

En cumplimiento de la reglamentación térmica contenida en el referido artículo, es obligatorio para todas las edificaciones cuyo destino es “vivienda”, por lo cual corresponderá a la Dirección de Obras Municipales respectiva verificar que la solución propuesta, para el complejo techumbre cumpla con las exigencias correspondientes a la zona térmica en que se encuentra emplazada la obra.

Para estos efectos, la zona de localización del proyecto se deberá ubicar en las láminas de Zonificación Térmica que se encuentran contenidos en el “Manual de Aplicación” de la Reglamentación Térmica (distribuido por Circular DDU 59 - 04.11.99).

En el caso de que existan dos o tres zonas por comuna, el paso de una zona a otra se indica por una cota de nivel específica que se expresa en dichas láminas, la cual también está señalada en la tabla que se incluye en la misma hoja.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo tiene a disposición de proyectistas y usuarios el “Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico” y el “Manual de Aplicación” de la Reglamentación Térmica, donde se explica la aplicación de las exigencias de cada punto del artículo 4.1.10., los que se podrán adquirir en Alameda N°924, Santiago o en las SEREMI de Vivienda y Urbanismo de cada región.

Para dar cumplimiento a los requisitos planteados por la reglamentación térmica, es preciso cumplir con cualquiera de las condiciones planteadas en el punto 7 del artículo antes mencionado, quedando acreditada esta condición en las Especificaciones Técnicas del Proyecto.

CIRCULAR ORD. N° 0226 DEL 04 ABRIL 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2007

Aplicación de los artículos 2.6.2., 4.1.10. y 4.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relacionados con el cumplimiento de normas para utilización de muros medianeros, y normas aplicables a patios cubiertos y condicionamiento térmico .

La primera consulta se refiere al caso de un vecino a la propiedad, con un muro medianero recepcionado, que opte posteriormente por realizar una construcción utilizando el medianero y debiendo emplear apoyos, empotramientos o similares.

Al respecto, el propietario que comparte un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtener la autorización escrita del propietario vecino, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de la estabilidad estructural de las construcciones, según inciso 5° del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.

En relación a la materia, si hubiera un caso específico, el interesado podrá realizar una presentación con todos sus antecedentes directamente a la Secretaría Regional Ministerial respectiva.

La segunda consulta se refiere ¿si los patios cubiertos que cumplan con la misma normativa de los estacionamientos cubiertos, pueden acogerse al inciso 7° del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.?

Al respecto, la normativa es clara y determina que su uso es aplicable solamente a los estacionamientos abiertos cubiertos, por lo cual no es posible usar esta normativa para los patios cubiertos, debiendo en estos casos aplicarse la norma de adosamiento contemplada en el citado artículo, salvo que se trate de las obras que no requieren permiso de conformidad a lo preceptuado en el artículo 5.1.2. de la O.G.U.C.

La tercera consulta se refiere a que el “Listado oficial de soluciones constructivas para acondicionamiento térmico” nada establece respecto del uso de madera como revestimiento exterior, y solicita que el citado material por ser producto de zonas madereras, debería considerarse dentro del listado.

Sobre esta materia cumpla con señalar a usted que el artículo 4.1.10. de la O.G.U.C. establece cuatro alternativas para demostrar el cumplimiento de las exigencias térmicas, soluciones que pueden ser inscritas por cualquier empresa del rubro o por el profesional competente en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico.

Por último, la preocupación de que el “Listado oficial de soluciones constructivas para acondicionamiento térmico” (artículo 4.1.10. de la O.G.U.C.), no es compatible con el “Listado oficial de comportamiento fuego de elementos y componentes de la construcción” (artículo 4.3.2. de la

Capítulo 3

O.G.U.C.), es necesario declarar que ambos listados son independientes y que deben cumplirse cada uno en forma separada para el diseño de las soluciones constructivas de la edificación.

Tema 3
Accesibilidad a edificios

 **3.3.1. Accesibilidad a edificios mediante sistemas mecanizados**

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos. 2.4.2.; 4.1.11.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0140 del 08 Febrero 2008; DDU 197
- Circular Ord. N° 0428 del 30 junio 2009; DDU ESPECIFICA N° 18/2009

CIRCULAR ORD N° 0140 DEL 08 FEBRERO 2008; DDU 197

Acceso de vehículos mediante rampas o sistema mecanizado (montacargas) a cualquier edificio.

Aplicación del artículo 4.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con la factibilidad de resolver a través de sistemas mecanizados el acceso de los vehículos a los diferentes niveles de estacionamiento de cualquier edificio.

En efecto, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 4.11.1. permite el acceso de vehículos a los diferentes pisos de los edificios de estacionamiento propiamente tales, centros de reparación automotor y estaciones de servicio automotor, mediante montacargas o por una rampa con pendiente máxima de 20%.

A su vez, el artículo 2.4.2. de la O.G.U.C. establece en términos generales, que los estacionamientos en predios de dominio privado son considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de la localización, salvo que se trate de zonas en que el instrumento de planificación territorial los haya prohibido expresamente.

Por otra parte, el mismo artículo, establece las exigencias de estacionamientos que deben cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación o en otros predios que consulten estacionamientos, señala las dimensiones mínimas del estacionamiento, pero sin referirse a la forma de accesibilidad de los vehículos a los diferentes niveles del edificio.

Por lo anterior, y de acuerdo a las características del avance de la tecnología actual de los montacargas para vehículos motorizados, este sistema mecanizado como alternativa a la rampa, es aplicable en el

Capítulo 3

ingreso al predio, cualquiera sea el uso de suelo permitido por los instrumentos de planificación territorial; o en el interior de un edificio, para acceder a los diferentes niveles de estacionamientos de vehículos motorizados.

CIRCULAR ORD. N° 0428 del 30 JUNIO 2009; DDU ESPECIFICA N° 18/2009

Requerimientos mínimos de ascensores aplicables a un proyecto de edificio de departamentos destinado a viviendas de 5 pisos de altura.

Al respecto, es preciso señalar en primer término que la letra a) del número 1., contenido en el inciso primero del mencionado artículo 4.1.11. de la O.G.U.C., determina claramente que los edificios de 6 o más pisos de altura deben consultar a lo menos dos ascensores, con la excepción de la cantidad de ascensores normada en la letra b) del número 1.

No obstante, el inciso segundo del mismo artículo establece expresamente que los edificios de 6 pisos, cuyos pisos superiores sean duplex, no requerirán ascensores.

Por último, debe mencionarse que el inciso tercero del artículo 4.1.11., establece que el edificio de 5 o más pisos cuyos ascensores sirvan a una superficie útil sobre el primer piso superior a 5.000 m², requerirán presentar un Estudio de Ascensores que determine la cantidad y características de los ascensores sobre la dotación mínima indicada en el artículo 4.1.11.

De lo anterior, se infiere que un proyecto de edificio de departamentos destinados a vivienda de hasta 5 pisos de altura y no más de 5.000 m² de superficie útil sobre el primer piso, no están obligados a consultar ascensores.



3.3.2. Acceso a edificios de 7 o más pisos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 53; Reglamento de instalaciones de agua potable y alcantarillado (RIDAA)
- Artículos 4.3.9.; 4.3.20.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0625 del 01 agosto 2007; DDU – ESPECIFICA N° 66/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0625 DEL 01 AGOSTO 2007; DDU – ESPECIFICA N° 66/ 2007

Aplicación del artículo 4.3.20. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con la exigencia aplicable a los edificios de 7 o más pisos, de contar con acceso desde la vía pública hasta la base de los edificios.

En relación a la materia, el artículo 4.3.20. de la O.G.U.C., establece que los edificios de 7 o más pisos deberán contar con acceso desde la vía pública hasta la base de dichos edificios, tanto para ambulancias como también para carros bomba y/o de escalas, el que tendrá una resistencia adecuada y un ancho suficiente para permitir el paso expedito de los mismos.

Al respecto y de acuerdo al informe técnico emitido en su oportunidad por una empresa de Asesoría en seguridad del Cuerpo de Bomberos se indicó que el material mayor (carro bomba, porta escalas y mecánicas o telescópicas) debe ubicarse en las calles exteriores adyacentes a los edificios y lograr una distancia mínima de 3 m con respecto a la fachada de la misma y con el menor riesgo posible en caso de caídas de objetos o materiales sobre el personal o los carros.

Además, señala que las bocas de entrada de las Redes Secas para combatir el fuego deben quedar ubicadas en la fachada exterior de los edificios, siendo la distancia óptima para la operación entre dichas entradas y la calzada, alrededor de 15 m aproximadamente.

Por otra parte, el artículo 4.3.9. de la O.G.U.C., modificado por el D.S. N°193 (V. y U.), publicado en el Diario Oficial del 13.01.06, establece que las edificaciones que corresponda, deberán considerar entre otras, red seca de conformidad a las exigencias mínimas previstas en el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y de Alcantarillado (RIDAA).

En efecto, la letra b. RED SECA, del artículo 53° del Título IV Red de Incendio, contenido en el mencionado RIDAA, señala que la parte inferior de la tubería de la red seca se prolongará hasta el exterior del edificio donde rematará en dos bocas de 75 mm ubicadas a un metro de altura sobre el nivel de piso terminado adyacente y en un lugar de fácil acceso e inmediato a las vías principales de entrada al edificio.

Por lo expuesto, la ubicación del material mayor señalado en el número 3. de esta circular, debe ubicarse en la base del edificio en un rango de acercamiento entre 3 y 15 m de todas las bocas de entrada de las Redes Secas en la fachada de cada uno de los edificios del conjunto. Estas bases para la ubicación del material mayor del Cuerpo de Bomberos deberán tener una resistencia mínima a la flexotracción igual a las calles adyacentes al edificio de 7 o más pisos.

En consecuencia, los edificios de 7 o más no pueden eximirse del cumplimiento de lo establecido en el artículo 4.3.20 de la O.G.U.C.

Tema 4

Instalaciones Interiores Eléctricas



3.4.1. Declaraciones de instalaciones eléctricas de edificios

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 147; DFL N° 4 / 2006 Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción
- Artículos 5.9.1.; 5.9.2.; 5.9.3.; de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N°0695 del 28 agosto 2008; DDU 208

CIRCULAR ORD. N°0695 del 28 AGOSTO 2008; DDU 208

Instalaciones interiores o domiciliarias en los edificios de oficinas y centros comerciales cuya distribución es en base a “plantas libres”.

En relación a la materia, las instalaciones interiores de agua potable y desagües, de electricidad y de gas, deben cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas correspondientes, según los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Respecto a la regulación de Instalaciones Interiores Eléctricas, el órgano llamado a aplicar e interpretar administrativamente dichas disposiciones es la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (S.E.C.).

Por lo anterior y de acuerdo al Ord N°4007 de fecha 06.08.2008, la S.E.C. se ha pronunciado sobre las declaraciones de instalaciones eléctricas de edificios con plantas libres, cuya conclusión y texto es el siguiente:

“En consecuencia, es opinión de esta Superintendencia que es posible autorizar la ejecución de las instalaciones interiores de las plantas libres de los edificios, bajo la modalidad de una instalación provisional a la cual la empresa concesionaria respectiva otorgará el suministro de energía por un plazo máximo de 11 meses, en las condiciones indicadas en el artículo 147°, del DFL 4/2006, de Economía, Fomento y Reconstrucción.

El plazo antes indicado podrá ser prorrogado por una vez a solicitud escrita del requirente, si la petición de que se trata contiene los elementos de juicio y antecedentes que la hagan procedente.

La empresa concesionaria deberá interrumpir el suministro eléctrico otorgado en las condiciones expuestas, una vez vencido el plazo, si éste no ha sido prorrogado por la Autoridad.

Esta forma de suministro terminará por el vencimiento del plazo otorgado de acuerdo con estas instrucciones o por la declaración de las instalaciones interiores como definitivas, una vez completamente ejecutadas, mediante la competente inscripción ante esta Superintendencia, de acuerdo con el procedimiento regular que contempla la normativa vigente.”.

Por lo expuesto, se deja sin efecto el número 4. de la Circular Ord N°384, DDU 117, del 29.11.2002, que trataba similar materia.

Tema 5

Faenas constructivas



3.5.1. Socialzados, entibaciones o tensores subterráneos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 5.1.3.; 5.8.3.; 5.8.11.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N°0249 del 12 abril 2007; DDU 181
- Circular Ord. N° 0678 del 27 agosto 2007; DDU 188

CIRCULAR ORD. N°0249 DEL 12 ABRIL 2007; DDU 181

Aplicación del artículo 5.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en relación con las faenas constructivas de socialzados, entibaciones o tensores subterráneos en edificios.

Al respecto, cabe señalar que el inciso primero del artículo 5.1.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) establece que durante la tramitación de un permiso y con anterioridad a su obtención, pueden ejecutarse ciertas obras preliminares, entre las cuales se encuentran la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, entre otras, conforme a los procedimientos que para cada caso señala dicho artículo.

Para tal efecto, el propietario debe solicitar autorización ante la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada y los antecedentes que en cada caso se señalan en el citado artículo 5.1.3.

Adicionalmente, para el caso de ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, se deben adjuntar:

- a) Un plano firmado de las excavaciones con indicación de las condiciones de medianería, firmado por un profesional competente (arquitecto o ingeniero), el cual debe suscribir también la solicitud de permiso de edificación y,
- b) Las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

De la disposición contenida en el citado artículo 5.1.3. se advierte, que el propietario que solicita un permiso de edificación se encuentra facultado para ejecutar las obras preliminares siempre que obtenga la autorización de la Dirección de Obras Municipales respectiva, para lo cual debe acompañar los antecedentes que se indican en la mencionada disposición.

De lo anterior se desprende que para ejecutar dichas obras preliminares, el propietario debe contar necesariamente con la respectiva autorización, pudiendo solicitarse: durante la tramitación del permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, conjuntamente con éste o, con posterioridad a su obtención, ya que la oportunidad en que comenzará a ejecutar las faenas es una decisión que sólo a él corresponde determinar.

Lo anterior, se ve corroborado por lo dispuesto en el artículo 5.1.6. inciso final de la Ordenanza General, que establece que se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, entre estos, la ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos, de lo que se sigue que en el caso de no adjuntarse se deberán presentar con posterioridad y antes del inicio de dichas obras.

Por su parte, el artículo 5.8.3. de la O.G.U.C. dispone que en todo proyecto de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, el responsable de la ejecución de dichas obras deberá implementar una serie de medidas durante las faenas constructivas.

La citada disposición establece en el número 6. una exigencia aplicable a los casos que la faena contemple adosamientos en subterráneos -como generalmente acontece cuando se realizan obras de excavaciones, entibaciones y socialzados- relativa a que con anterioridad al inicio de la construcción de la parte adosada, el constructor deberá informar al vecino, debiendo indicar las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas e individualizar a los profesionales responsables de la obra.

Por su parte, el artículo 5.8.11. de la O.G.U.C., establece una serie de obligaciones que debe cumplir el constructor de la obra, para el caso de excavaciones para subterráneos, entre ellas que debe velar, porque éstas se ejecuten conforme al proyecto de estructura, debiendo tomar las medidas necesarias para evitar riesgos a peatones, así como a las instalaciones que se emplazan en espacio público.

La citada disposición, establece, además, en su inciso tercero que en los casos que las excavaciones alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio.

Sobre esta materia es importante señalar que cualquier reclamo derivado por la ejecución de estas obras, debe interponerse con el procedimiento establecido en el artículo 5.1.22. de la O.G.U.C., que establece que los reclamos durante las faenas deberán ser ingresados a la Dirección de Obras Municipales por escrito y debidamente fundamentados, suscritos por el afectado o por la persona denunciante. Esto, sin perjuicio de que en los casos que proceda el Director de Obras Municipales pueda ordenar la paralización de la ejecución de las obras y de las multas por infracciones a las disposiciones de las normas de urbanismo y construcciones vigente y a los instrumentos de

Capítulo 3

planificación territorial, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

* Las disposiciones de los incisos segundo y tercero del artículo 5.1.11. fueron modificados por D.S. N° 10 – D.O. 23 .05. 09, pero no alteran los contenidos esenciales de esta Circular

De lo expuesto se advierte que la normativa de urbanismo y construcciones vigente, establece una serie de exigencias aplicables a las faenas constructivas de socialzados, entibaciones o tensores y en general a las obras que se realizan en los subterráneos de los edificios.

Sin embargo, se hace presente que, en los casos que éstas obras se realicen bajo los terrenos de propiedades vecinas, la normativa de urbanismo y construcciones vigente no establece que deba acompañarse alguna autorización de los vecinos para permitir entibaciones o tensores subterráneos bajo su terreno, casos en los cuales en opinión de esta División, procede que se dé aplicación a las normas generales que regulan los atributos y facultades del derecho de dominio, pudiendo los respectivos propietarios acudir a los tribunales competentes si estiman que alguno de ellos ha sido lesionado.

CIRCULAR ORD. N° 0678 DEL 27 AGOSTO 2007; DDU 188

Complementa la Circular DDU 181, referida a las disposiciones aplicables a las faenas constructivas de socialzados, entibaciones o tensores subterráneos en edificios, específicamente cuando dichas obras se realizan bajo los terrenos de propiedades vecinas al predio en que se autoriza el permiso respectivo.

Al respecto, en la citada Circular se advierte de todas las medidas de resguardo que deben arbitrarse cuando se realicen obras de excavaciones, entibaciones y socialzados, pero en caso alguno se indica que la normativa vigente permita realizar estas obras subterráneas bajo las propiedades vecinas.

Sobre esta materia, se debe señalar que no existen disposiciones en la normativa vigente de urbanismo y construcciones que faculden al Director de Obras Municipales para autorizar la ejecución de obras o construcciones subterráneas bajo propiedades vecinas, toda vez que el permiso de edificación se otorga para el predio en que se realizan las respectivas obras, asimismo, es importante destacar que las medidas que tienen por objeto evitar que se altere, impida o estorbe la posesión de los bienes raíces se encuentran entregadas a los eventuales afectados a través de las acciones posesorias establecidas en el Libro II, títulos XIII y XIV del Código Civil.

Tema 6 De la discapacidad

3.6.1. Accesibilidad a edificios de uso público y edificaciones colectivas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 2.4.2.; 4.1.7.; 4.2.4.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano vigentes relativas a estas materias

- Circular Ord. Nº 824 del 26 agosto 1999; DDU 54
- Circular Ord Nº377 del 28 noviembre 2002; DDU 115
- Circular Ord. Nº 2254 del 18 agosto 2004; DDU 137

CIRCULAR ORD. Nº 824 DEL 26 AGOSTO 1999; DDU 54

Aplicación del artículo 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, en edificios y lugares donde concurre público.

Se debe considerar que las disposiciones del artículo 4.1.7. tienen por objeto facilitar la accesibilidad y circulación de personas discapacitadas o que se desplacen en silla de ruedas, de manera que puedan desplazarse en la forma más expedita y sencilla posible. Por tanto cuando los proyectos a que se refieren las disposiciones del Nº3 del artículo 4.1.7. no consulten ascensores o montacargas, los desniveles entre recintos de uso público deberán salvarse mediante rampas o elementos mecánicos que permitan el acceso y circulación entre dichos niveles en forma autovalente por los discapacitados. Esta condición tiene especial importancia cuando se apliquen medios mecánicos, los que deberán estar diseñados para que puedan ser operados directamente por los mismos discapacitados, sin intervención de otras personas.

CIRCULAR ORD Nº377 DEL 28 NOVIEMBRE 2002; DDU 115

Cumplimiento de normas para personas con discapacidad, en edificios de uso público y edificaciones colectivas.

Informa sobre modificación a la OGUC por el D.S. Nº 32, V. y U., publicado en el Diario Oficial del 07.02.02 que modifica el D.S. Nº201 publicado en el Diario Oficial del 02.02.1999, relativo a las

Capítulo 3

condiciones que deben aplicar los edificios existentes que cuenten con permiso de edificación y recepción definitiva, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, para facilitar el acceso y circulación de personas con discapacidad.

Por lo anterior, el texto refundido de los citados D.S. N°201 y N°32, es el siguiente:

Artículo Único.-Dentro del plazo que se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2003, los edificios existentes, que cuenten con permiso de edificación y recepción definitiva, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, en especial aquellos que prestan atención de salud o cuyo objeto es desarrollar un proceso de enseñanza – aprendizaje, deberán cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el artículo 4.1.7. del D.S. N°47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, exceptuados los contemplados en los números 8, 9 y 11 de dicho artículo y aquellos cuyo cumplimiento implique alterar la estructura del edificio, en reemplazo de los cuales se deberá someter a la aprobación del Director de Obras Municipales una solución alternativa para cada uno de ellos.

Quando para cumplir con los requisitos señalados en el inciso primero se requiere la ejecución de obras, se deberá solicitar el correspondiente permiso a la Dirección de Obras Municipales antes del 31 de diciembre de 2002. La Dirección de Obras Municipales fiscalizará el cumplimiento de esta obligación y a la expiración del plazo señalado levantará un acta dejando constancia de las solicitudes presentadas, remitiendo copia de la misma a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

El incumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior y la no ejecución de las obras antes del 31 de diciembre de 2003, constituirán infracciones que el Director de Obras Municipales deberá denunciar al Juzgado de Policía Local, acompañando la certificación a que se refiere el inciso siguiente y serán sancionadas con multa equivalente a diez y veinte Unidades Tributarias mensuales, respectivamente.

Las infracciones a que se refiere el inciso anterior se entenderán configuradas por el solo hecho de que al 31 de diciembre de 2002 no se contare con el correspondiente permiso de edificación o al 31 de diciembre de 2003 no se contare con el correspondiente permiso de edificación y recepción definitiva total, lo que será certificado por el Director de Obras Municipales.

Complementando lo indicado anteriormente y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aplicable al D.S. N° 32, se detalla a continuación el texto completo de las disposiciones contenidas en este artículo:

Artículo 4.1.7. Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, toda edificación colectiva cuya carga de ocupación sea mayor a 50 personas y todo edificio de uso público deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

1. Al menos una puerta de acceso al edificio deberá ser fácilmente accesible desde el nivel de la vereda; consultar un ancho libre mínimo de 0,90 m; un peinazo resistente al impacto de una altura no inferior a 0,30 m, y no podrá ser giratoria.

2. Cuando el área de ingreso se encuentre a desnivel con la vereda, se deberá consultar una rampa antideslizante o un elemento mecánico.
3. Los desniveles que se produzcan en las circulaciones entre recintos de uso público se salvarán, en al menos uno de los recorridos, mediante rampas antideslizantes o elementos mecánicos especiales, entendiendo incluidos en ellos los ascensores.
4. Las rampas antideslizantes deberán contar con un ancho libre mínimo de 0,90 m sin entramientos para el desplazamiento y consultar una pendiente máxima de 12% cuando su desarrollo sea de hasta 2 m. Cuando requieran de un desarrollo mayor, su pendiente irá disminuyendo hasta llegar a 8% en 8 m de largo.

La pendiente máxima que la rampa deberá consultar en función de su longitud se calculará según la siguiente fórmula:

$$i\% = 13,14 - 0,57L$$

$i\%$ = pendiente máxima expresada en porcentaje

L = longitud de la rampa

En caso de requerir mayor desarrollo, el largo deberá seccionarse cada 8 m, con descansos horizontales de un largo libre mínimo de 1,50 m.

Cuando su longitud sea mayor que 2 m, las rampas deberán estar provistas de al menos un pasamanos continuo de 0,95 m de altura.

Cuando se requieran juntas estructurales o de dilatación, en la superficie de circulación no deben acusarse huelgas superiores a dos centímetros.

5. Las rampas y las terrazas que tengan diferencias de nivel de piso de al menos 1 m respecto de los espacios que los rodean deberán consultar una solera de borde con una altura mínima de 0,30 m.
6. La superficie de piso que enfrenta a las escaleras deberá tener una franja con una textura distinta, de aproximadamente 0,50 m de ancho, que señale su presencia al no vidente.
7. En los accesos principales, espacios de distribución y pasillos no se permitirá alfombras o cubrepisos no adheridos al piso, y los desniveles entre los pisos terminados no podrán ser superiores a dos centímetros.
8. En cada detención, la separación entre el piso de la cabina del ascensor y el respectivo piso de la edificación no podrá ser superior a dos centímetros y su diferencia de nivel máxima será de un centímetro.

Capítulo 3

9. Los botones de comando del ascensor para personas con discapacidad deberán estar ubicados a una altura que fluctúe entre 1m y 1,40 m como máximo. La numeración y las anotaciones requeridas deberán ser sobrerrelieve. El tiempo de detención deberá ser suficiente para permitir el paso a una persona con discapacidad en silla de ruedas o a un no vidente.
10. Tanto los ascensores como los servicios higiénicos públicos para uso de las personas con discapacidad deberán señalizarse con el símbolo internacional correspondiente.
11. Cuando existan teléfonos de uso público, al menos 1 de cada 5 de ellos, con un mínimo de 1, deberá permitir el uso por personas en sillas de ruedas.

Nota: Se han omitido los puntos 8. 9. y 11. de este artículo, conforme a Decreto Supremo N°201/98.

En atención a las situaciones especiales que pueden presentarse en los edificios existentes que cuentan con permiso de edificación y recepción definitiva, destinados a un uso que implique la concurrencia de público y que se deban acoger al D. S. N° 32, se ha estimado conveniente flexibilizar los criterios de aplicación del Artículo 4.1.7. en sus puntos 2. y 3. en las siguientes situaciones:

- a) En los recintos destinados a la atención de público, que forman parte de un edificio de uso público¹ o de una edificación colectiva² cuya carga de ocupación mínima sea de 50 personas, -incluyendo los edificios que prestan atención de salud y educación-, y cuya área de ingreso se encuentre a desnivel con la vereda, se deberá consultar una rampa antideslizante de acceso permanente; y solo en casos debidamente fundamentados, en que no sea posible contar con esta solución permanente, se podrá aceptar una rampa removible siempre que cuente con la autorización de la D.O.M.
- b) En edificios colectivos o de uso público declarados Monumento Nacional, o edificios declarados Patrimonio Histórico por los Planes Reguladores y, así mismo, en el caso de edificios de Equipamiento, en los cuales no es posible intervenir en su interior por razones estructurales, será necesario readecuar su funcionamiento adaptando expresamente en el primer nivel un lugar de atención para las personas con discapacidad.
- c) Cuando sea indispensable acceder a otros niveles, en el interior de éstos, será factible autorizar la utilización de elementos mecánicos tales como plataformas elevadoras de traslación vertical u oblicua no maniobrables en forma autovalente por las personas con discapacidad que requieran desplazarse en silla de ruedas, si se cuenta en forma permanente con la ayuda de un operador del sistema mientras dura el funcionamiento de las actividades al interior del edificio.

Esta condición solo tiene validez, cuando los edificios citados cuenten en forma permanente con personal de guardias capacitados, los que pueden ser llamados mediante citófonos o timbres ubicados en el interior del edificio y en lugares que deben ser accesibles en forma autovalente y visibles por parte de las personas con discapacidad.

Para la aplicación de las soluciones citadas anteriormente se deberá acompañar ante el Director de Obras Municipales, los antecedentes del edificio en particular, en que se señale la ubicación de los recintos en que se prestará atención a las personas con discapacidad, y la solución específica a aplicar.

¹ y ² Definición según Art. 1.1.2. de la O.G.U.C. y disposición transitoria del D. S. N°115.-D.O. del 03.08.02, que define "Edificio de uso público" y que entrará en vigencia una vez transcurridos 180 días desde su publicación en el Diario Oficial.

CIRCULAR ORD. N° 225 DEL 18 AGOSTO 2004; DDU 137

Aplicación del Decreto Supremo N°32, V. y U. (D.O. del 07.02.02) que regula la accesibilidad de las personas con discapacidad en los casos de edificaciones existentes.

Sobre la materia cabe señalar que, para efectos de lo dispuesto por el D.S. N° 201/1998 (V. y U.) y su modificación por D.S. N° 32/2002, rigen las definiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el artículo 4.1.7. vigente a la fecha de los plazos establecidos en el D.S. N° 32/2002, esto es al 31 de Diciembre del 2003, que señala textualmente:

"Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, toda edificación colectiva cuya carga de ocupación sea mayor a 50 personas y todo edificio de uso público deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos."

El actual artículo 4.1.7. modificado por el D.S. N° 259 publicado en el Diario Oficial el 16 de Marzo de 2004, rige para las nuevas construcciones que soliciten permiso de edificación a partir de esa fecha.

En relación al cálculo de la carga de ocupación que se debe considerar para adecuar las edificaciones existentes, ésta se efectuará conforme a Tabla incorporada en el artículo 4.2.4. de la Ordenanza General; considerando los índices que se especifican para el uso de los diferentes recintos. La superficie que se debe aplicar para calcular la carga de ocupación de un edificio o parte de ella, es toda aquella que de acuerdo al proyecto, puede ser ocupada por personas en forma simultánea.

Por ejemplo, para las zonas de oficinas se debe considerar 10 m² por persona, archivos y bodegas 40 m² por persona y sala de reuniones 0.8 m² por persona al igual que para las salas de esperas, descontando la superficie de todas las circulaciones, baños y cocinas.

En respuesta a las consultas realizadas a esta División y en virtud a lo señalado en el inciso 3° de este artículo, que los destinos no considerados en dicha tabla deberán asimilarse a los allí señalados, se ha tomando el índice 0.8 m² por persona de la clasificación de Salud, para ser aplicado a la sala de espera en oficinas.

Capítulo 3

Una vez obtenido los resultados parciales si los hubiere, si la suma de las cargas de ocupación da un total superior a 100 personas, se considera edificio de uso público o si éste se encuentra formando parte de una Edificación Colectiva con un total de 50 personas, conforme a la definición señalada en el artículo 1.1.2. de dicha Ordenanza General, se deberá aplicar el D.S. N° 201.

Al respecto, el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C. señala como “edificación colectiva”:

“La constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales esté o no acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o a otras leyes especiales.”

Concordante con lo anterior y en este nuevo contexto, una edificación con destino exclusivo habitacional, no requiere cumplir con lo dispuesto por el D.S. 201/1998 (V. y U.) que define para “los edificios existentes, que cuenten con permiso de edificación y recepción definitiva, destinado a un uso que implique la concurrencia de público, en especial aquellos que prestan atención de salud y cuyo objeto es desarrollar un proceso de enseñanza – aprendizaje, deberán cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el artículo 4.1.7. del D.S. N°47 (V. y U.) de 1992”.

Es necesario reconocer que los edificios colectivos destinados a vivienda, es decir a un uso habitacional exclusivo, no se caracterizan necesariamente por la “concurrencia de público” y, por lo tanto, a éstos últimos no les son aplicables las exigencias contempladas en el D.S. 201/1998 (V. y U.).

Considerando las disposiciones señaladas, se puede concluir que los edificios existentes destinados a un uso que implique la “concurrencia de público”, como señala el D.S. 201/98, corresponderá a aquellos “edificios de uso público”, como los “edificios colectivos” destinados a oficinas o a locales comerciales.

En cumplimiento con lo estipulado en el Decreto Supremo N° 32/02, en el punto c) de su artículo único, se reitera la solicitud de enviar a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, las copias de las actas de cada Municipalidad, que en función de su labor fiscalizadora debieron extender, dejando constancia de las solicitudes de permisos presentadas al 31 de Diciembre del 2003, para realizar las habilitaciones en los accesos de los edificios de uso público y edificios colectivos con una carga de ocupación sobre 50 personas, que no cuentan con accesibilidad para personas con discapacidad.



3.6.2. Estacionamientos para personas con discapacidad

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1.1.2.; 2.4.2.; 4.1.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano vigentes relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0475 del 12 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 36/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0475 DEL 12 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 36/ 2007

Aplicación del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con los estacionamientos de la dotación mínima que deba proyectarse para el uso de personas con discapacidad y el carácter de la zona de circulación libre

Sobre el particular, cabe precisar que conforme con lo señalado en el inciso quinto de dicho artículo, la franja demarcada de color amarillo de 1,1 m. de ancho para ascenso y descenso libre y seguro, está incluida en el ancho del estacionamiento definido en el citado artículo 2.4.2. formando parte de la unidad vendible, por lo que se pueden presentar dos situaciones:

- a) Para efectos de enajenación de una unidad que no comparte la referida franja con otro estacionamiento de persona con discapacidad, debe considerarse la superficie completa con un ancho de 3,6 metros.

En los casos que esta zona sea compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad, como lo dispone el mencionado artículo, dicha franja será común a ambos estacionamientos debiendo en caso de enajenación prorratear entre ellos la superficie resultante de la franja de 1,1 m. de ancho, garantizando su comunicación con el resto del edificio, así como con el acceso al espacio público, en concordancia con el artículo 4.1.7. de la O.G.U.C.

Capítulo 4

INDICE			
	Materia	Circular	Página
CAPÍTULO 4 VIVIENDAS ECONOMICAS			
TEMA 1 DE LOS GRUPOS O CONJUNTOS DE VIVIENDAS ECONÓMICAS			
4.1.1.1.	Destinos distintos del habitacional posibles de considerar en conjuntos o grupos de viviendas económicas,	91; 170; 07/2008; 29/2008	362
4.1.2.1.	Cálculo de superficie edificada	91; 110; 07/2008	366
TEMA 2 DE LAS NORMAS DE EXCEPCIÓN APLICABLES A LOS PREDIOS CON VIVIENDAS ECONÓMICAS			
4.2.1.1.	Disposiciones de excepción que permiten la densificación de predios con viviendas económicas y sociales	57/2007; 191; 81/2007	374
TEMA 3 DE LOS LOTEOS DFL N°2			
4.3.1.1.	Loteos DFL N°2,	132; 61/2007; 15/2009	379
4.3.1.2.	Plazos de aprobación de loteos DFL N°2	164	383
4.3.1.3.	Conjunto armónico de loteos	20/2008	384
TEMA 4 DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS ECONÓMICAS			
4.4.1.1	Condominios de viviendas económicas	26/2007; 27/2007	386
TEMA 5 DE LAS DISPOSICIONES DE EXCEPCIÓN			
4.5.1.1.	Ley N° 20.251 que establece un procedimiento simplificado para permisos de edificación de viviendas sociales y viviendas económicas de hasta 520 Unidades de Fomento	29/2008; 01/2009	390

Tema 1

De los grupos o conjuntos de viviendas económicas

Subtema 1 Destinos posibles de instalar en conjuntos y viviendas DFL N°2



4.1.1.1. Destinos distintos del habitacional posibles de considerar en conjuntos o grupos de viviendas económicas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- DFL N°2 de 1959 del Ministerio de Hacienda
- Ley N° 19.864 que modificó artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1°; 2°; transitorios Ley 20.251
- Artículos 116; 162; 165; Ley General de Urbanismo y Construcciones,
- Artículos 2.1.33.; 2.1.36.; 4.5.3.; 5.1.11.; 6.1.5; 6.1.6.; 6.1.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0460 del 7 septiembre 2001; DDU 91
- Circular Ord. N° 212 del 27 abril 2006; DDU 170
- Circular Ord. N° 0285 del 1 abril 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 07/2008
- Circular Ord. N° 700 del 1 septiembre 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0460 DEL 7 SEPTIEMBRE 2001; DDU 91

Aplicación del artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referido a los porcentajes y destinos posibles de incluir en grupos de viviendas económicas

El artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que los grupos de viviendas económicas podrán consultar locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, ubicados en primer y hasta segundo piso, ajustándose a los porcentajes estipulados para estos fines. Tales porcentajes ascienden al 20% del total edificado, si el proyecto corresponde a viviendas de uno o dos pisos con terreno propio o bien, 30% en el caso de edificios de departamentos de 3 o más pisos. Con todo, si el plan regulador exige destino comercial

obligatorio en primer piso y cuota mínima de estacionamientos, se podrán exceder los porcentajes antes indicados, siempre que se construya el máximo de superficie permitida para el terreno.

Por su parte la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 5.1.11, fija el procedimiento para el cálculo de la superficie edificada de una construcción. Asimismo, en el Título 6 REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONOMICAS, artículo 6.1.5, establece los márgenes y circunstancias para la exención o suma de las superficies correspondientes al prorrateo de los bienes comunes en el cálculo de la superficie edificada por unidad de vivienda o departamento, aplicación del coeficiente de constructibilidad y cálculo de los derechos municipales.

Finalmente la antes citada Ordenanza en su artículo 6.1.7 dispone que para el cálculo de las superficies edificadas relacionadas con la unidad de vivienda o departamento, establecido en el artículo 6.1.5, no se contabilizarán las superficies correspondientes a pisos subterráneos, siempre que estén destinados a estacionamientos, bodegas, o recintos de instalaciones del edificio, incluyendo sus circulaciones.

Al tenor de las disposiciones antes citadas se concluye que para efectos de determinar el porcentaje de superficie destinada a usos no habitacionales en los proyectos de grupos o conjuntos de viviendas económicas, según lo prescribe la letra b) del artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se debe considerar el cálculo de la superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural, excluyendo las superficies de pisos subterráneos que indica el artículo 6.1.7. de la OGUC

CIRCULAR ORD. N° 212 DEL 27 ABRIL 2006; DDU 170

Aplicación del inciso noveno del artículo 162° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con las exigencias a que deben someterse los jardines infantiles que se instalen en viviendas económicas

La referida disposición, agregada por la Ley N°19.864 – D.O. 08.04.03, establece que sin perjuicio de lo señalado en los incisos anteriores del citado artículo, en las viviendas económicas podrá también instalarse un jardín infantil, sin necesidad de cambio de destino y sin perder las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N°2, del Ministerio de Hacienda, de 1959. Agregando además, que el uso de una vivienda económica como jardín infantil será incompatible con cualquier otro uso, sea éste habitacional, de pequeño comercio o para taller.

Sobre el particular, es importante señalar que la referida disposición legal, no exime a los jardines infantiles que se instalen en una vivienda económica del cumplimiento del resto de la normativa que les sea aplicable.

En tal sentido cabe precisar que, aquellos jardines infantiles que se instalen en viviendas económicas, deben dar cumplimiento a toda la normativa de urbanismo y construcciones que les sea aplicable, en especial, las correspondientes al Capítulo 5 del Título 4, con excepción del inciso primero del artículo

4.5.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y los requisitos establecidos por el Ministerio de Salud y la Junta Nacional de Jardines Infantiles, cuando corresponda.

Las adecuaciones que sea necesario introducir a la vivienda económica para habilitarlas como jardín infantil, requerirán de algunas de las actuaciones contempladas en el artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones tales como, ampliaciones, reparaciones, alteraciones, reconstrucciones, demoliciones, etc., momento en el cual corresponderá que se verifique el cumplimiento de todas las disposiciones que les sean aplicables, y de las normas urbanísticas derivadas del instrumento de planificación territorial para el destino de vivienda.

Teniendo presente que la norma en análisis establece que en estos casos no se requiere cambio de destino, los jardines infantiles que se acojan a esta preceptiva seguirán correspondiendo al destino de vivienda económica, y por tanto no es requisito para aprobar su instalación, que se encuentre permitido por el instrumento de planificación territorial el uso de suelo de equipamiento educacional. Sin embargo, cabe hacer presente que el uso de una vivienda económica como jardín infantil es incompatible con cualquier otro uso.

Por último, es importante señalar que en los casos que se aplique esta disposición, se deberá dejar constancia en los permisos correspondientes, que el destino es vivienda económica y que se acoge al inciso final del artículo 162° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CIRCULAR ORD. N° 0285 DEL 1 ABRIL 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 07/ 2008

Precisa las materias reguladas en el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido al cálculo de las superficies de uso común.

La disposición establecida en el artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es aplicable a los conjuntos o grupos de viviendas económicas que consulten locales destinados a otros usos, destinos o actividades, y se vincula con los porcentajes y localización que se permite destinar a aquéllos distintos del habitacional dentro del mismo conjunto, tales como locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común. Naturalmente, dichos usos o actividades deben estar permitidos en el plan regulador respectivo.

En tal sentido, tratándose de proyectos que consulten superficies construidas destinadas a usos, destinos o actividades distintos al habitacional, corresponde distinguir dos tipos de superficie de uso común: superficie común habitacional, correspondiente a la directamente relacionada con las unidades de vivienda; y superficie común no habitacional, que sirve a otros usos, conforme a lo reglado en el artículo 6.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De lo anterior es posible inferir que la limitación establecida en el inciso primero del artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referida a la ubicación de los locales allí señalados, es aplicable a los conjuntos de viviendas económicas que consulten otros usos o destinos distintos al habitacional, no para aquellas superficies construidas directamente relacionadas con las unidades de

vivienda, tales como, salas multiuso, lavanderías, piscinas, bodegas, estacionamientos correspondientes a la cuota exigida para la vivienda en el plan regulador respectivo y recintos análogos.

CIRCULAR ORD. N° 700 DEL 1 SEPTIEMBRE 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2008

Aplicación de los artículos 1° y 2° transitorios de la Ley N° 20.251, que permite regularizar viviendas sociales y viviendas de hasta un valor de hasta 520 UF y ampliaciones de viviendas sociales de hasta 25 m² de superficie, cuando contemplen locales destinados a equipamiento y/o talleres artesanales.

Conforme con lo regulado en el artículo 162 de la LGUC, las viviendas económicas, - dentro de las cuales se encuentran incluidas las viviendas sociales -, no pierden las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, si contemplan el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, así como la instalación de un pequeño comercio, siempre que su principal destino subsista como habitacional, y en tanto el local comercial no tenga por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales.

En armonía con lo anterior, es perfectamente factible acoger a trámite solicitudes de regularización acogidas a los artículos 1° y 2° transitorios de la Ley N° 20.251, que incluyan en su programa alguna de las actividades que la normativa faculta y que fueran particularizadas precedentemente, siendo preciso agregar que el funcionamiento de una actividad distinta a lo previsto por la norma o que supere el 50% de la superficie de la vivienda, será causal de rechazo del expediente sometido a regularización.

Tema 1
De los grupos o conjuntos de viviendas económicas

Subtema 2

Cálculo de superficie edificada



4.1.2.1. Cálculo de superficie edificada

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- DFL N°2 de 1959 del Ministerio de Hacienda
- Artículo 165; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 5.1.11,; 6.1.5; 6.1.6.; 6.1.7. ; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0460 del 7 septiembre 2001; DDU 91
- Circular Ord. N° 0300 del 14 agosto 2002; DDU 110
- Circular Ord. N° 0285 del 1 abril 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 07 / 2008

CIRCULAR ORD. N° 0460 DEL 7 SEPTIEMBRE 2001; DDU 91

Aplicación del artículo 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con los márgenes para la exención o suma de las superficies edificadas tratándose de grupos de viviendas económicas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone que los grupos de viviendas económicas podrán consultar locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, ubicados en primer y hasta segundo piso, ajustándose a los porcentajes estipulados para estos fines. Tales porcentajes ascienden al 20% del total edificado, si el proyecto corresponde a viviendas de uno o dos pisos con terreno propio o bien, 30% en el caso de edificios de departamentos de 3 o más pisos. Con todo, si el plan regulador exige destino comercial obligatorio en primer piso y cuota mínima de estacionamientos, se podrán exceder los porcentajes antes indicados, siempre que se construya el máximo de superficie permitida para el terreno.

Por su parte la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 5.1.11, fija el procedimiento para el cálculo de la superficie edificada de una construcción. Asimismo, en el Título 6 REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONOMICAS, artículo 6.1.5, establece los márgenes y circunstancias para la exención o suma de las superficies correspondientes al prorrateo de los bienes comunes en el cálculo de la superficie edificada por unidad de vivienda o departamento, aplicación del coeficiente de constructibilidad y cálculo de los derechos municipales.

Finalmente la antes citada Ordenanza en su artículo 6.1.7 dispone que para el cálculo de las superficies edificadas relacionadas con la unidad de vivienda o departamento, establecido en el artículo 6.1.5, no se contabilizarán las superficies correspondientes a pisos subterráneos, siempre que estén destinados a estacionamientos, bodegas, o recintos de instalaciones del edificio, incluyendo sus circulaciones.

Al tenor de las disposiciones antes citadas se concluye que para efectos de determinar el porcentaje de superficie destinada a usos no habitacionales en los proyectos de grupos o conjuntos de viviendas económicas, según lo prescribe la letra b) del artículo 165º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se debe considerar el cálculo de la superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural, excluyendo las superficies de pisos subterráneos que indica el artículo 6.1.7.

CIRCULAR ORD. N° 0300 DEL 14 AGOSTO 2002; DDU 110

Aplicación del artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la forma de calcular la superficie edificada para todo tipo de edificación, y aplicación del artículo 6.1.5. para el caso del cálculo de superficies por unidad de vivienda o departamento acogido al D.F.L N°2.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11. la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las superficies parciales de acuerdo al grado de cerramiento, a la altura interior y al tipo de elementos estructurales que soportan la cubierta.

Se considerará como superficie edificada, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total en cada piso. Dicha superficie se medirá desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos, esto comprende las escaleras interiores o comunes de una edificación cuya superficie edificada se entenderá formando parte de la superficie total en cada piso. Sin embargo no se calculará la superficie correspondiente a vacíos, ductos verticales y escaleras que forman parte de una vía de evacuación. (Figura 1)

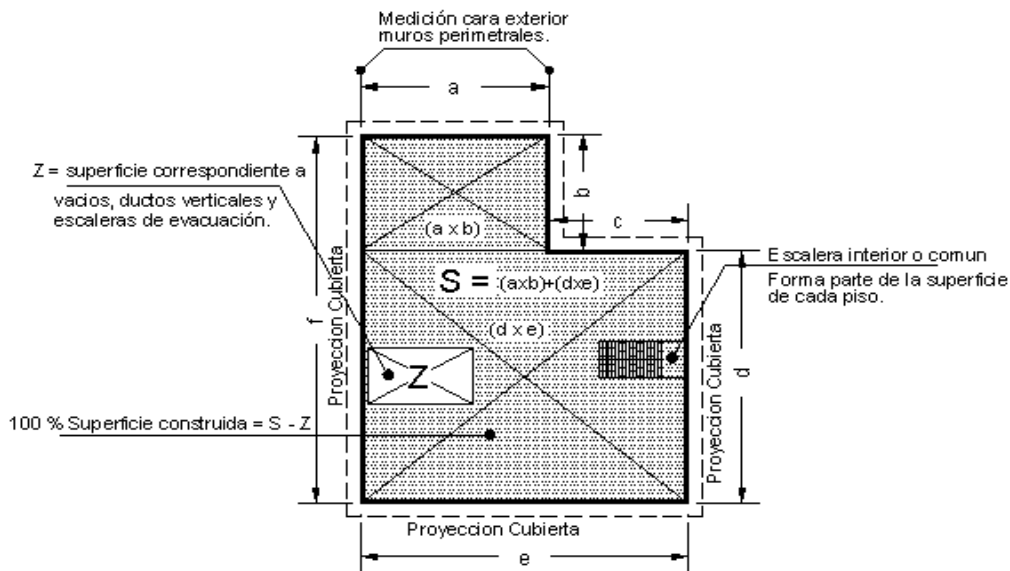


Figura 1

No se contabilizará para el cálculo de superficie edificada el área bajo un plano inclinado cuya altura interior sea inferior a 1,60 m. (Figura 2a). Asimismo en el caso de cuerpos salientes, no se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es inferior a 1,60 m. (Figura 2b)

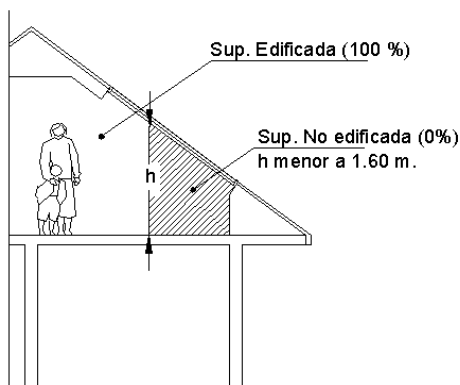


Figura 2a

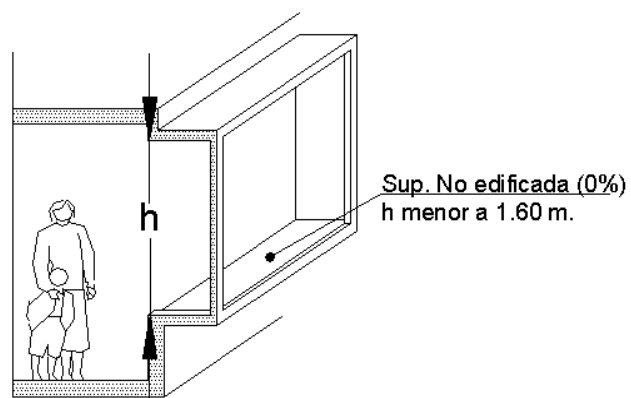


Figura 2b

Para el cálculo de superficie edificada se considerará en cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto (Figuras 3a y 3b)

Figura 3a

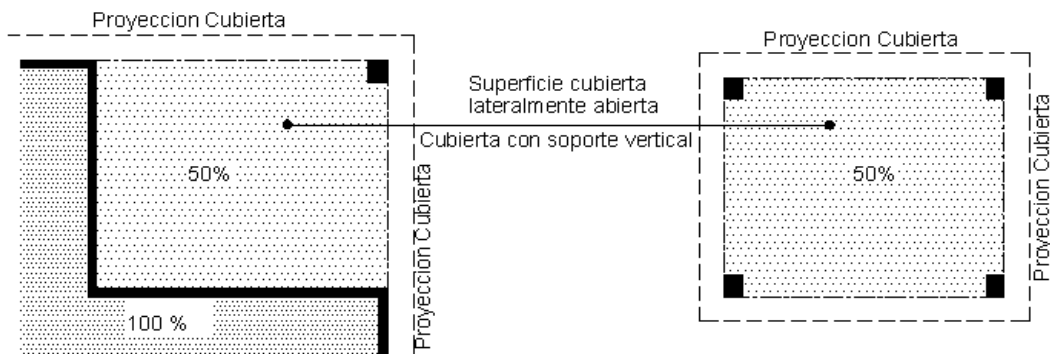
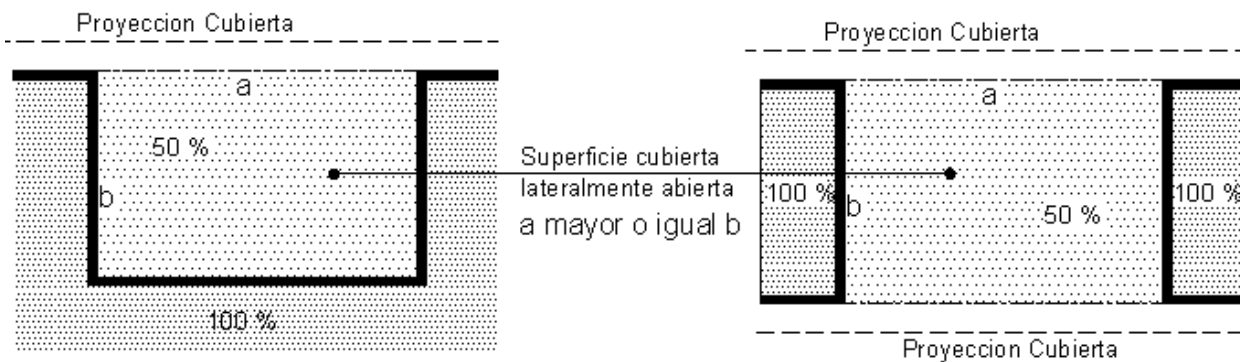
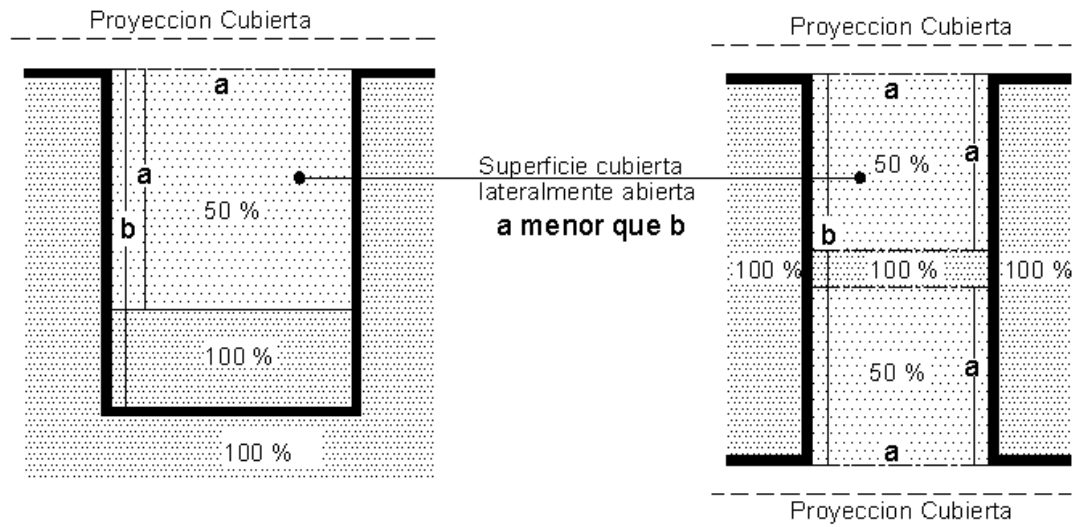


Figura 3b



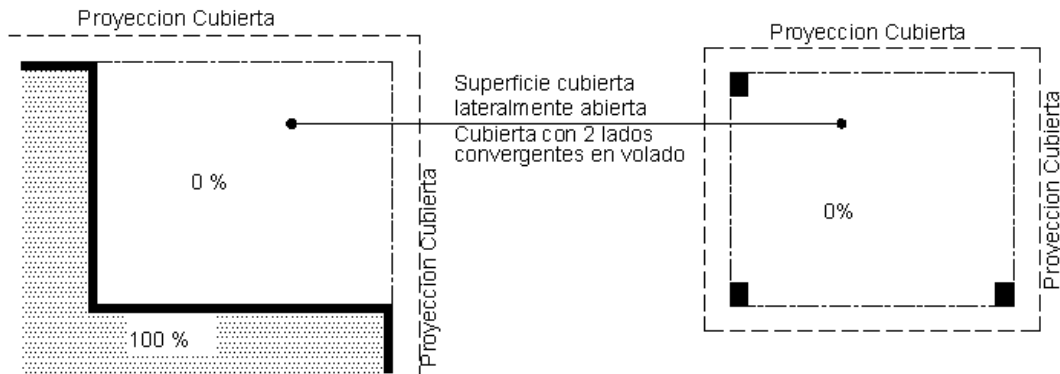
En el caso que el frente abierto sea menor a la profundidad se debe considerar como superficie completa al área que sobrepase el equivalente al frente abierto. (Figura 4)

Figura 4



Para el cálculo de la superficie edificada en cada piso, no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común. (Figura 5)

Figura 5



Capítulo 4

A partir de lo establecido en el citado artículo 5.1.11. se pueden presentar combinaciones que contemplen más de un caso presentado anteriormente, como se grafica en algunos ejemplos. (Figura 6a, Figura 6b)

Figura 6a

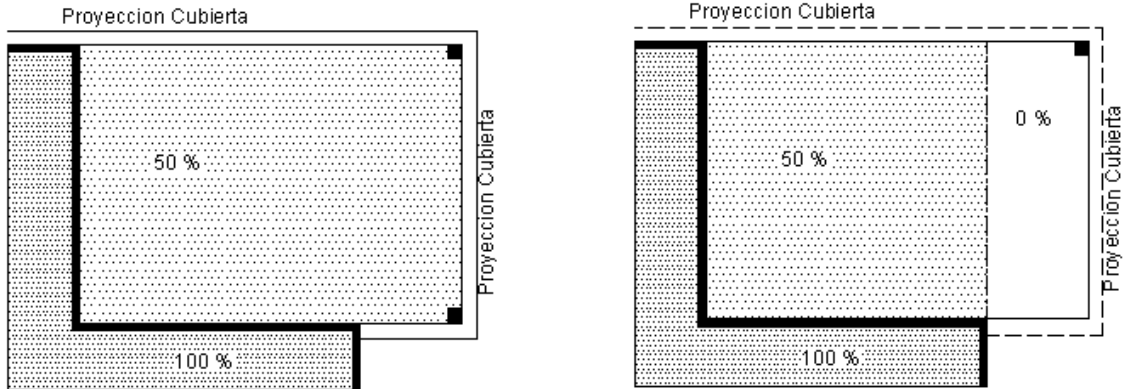
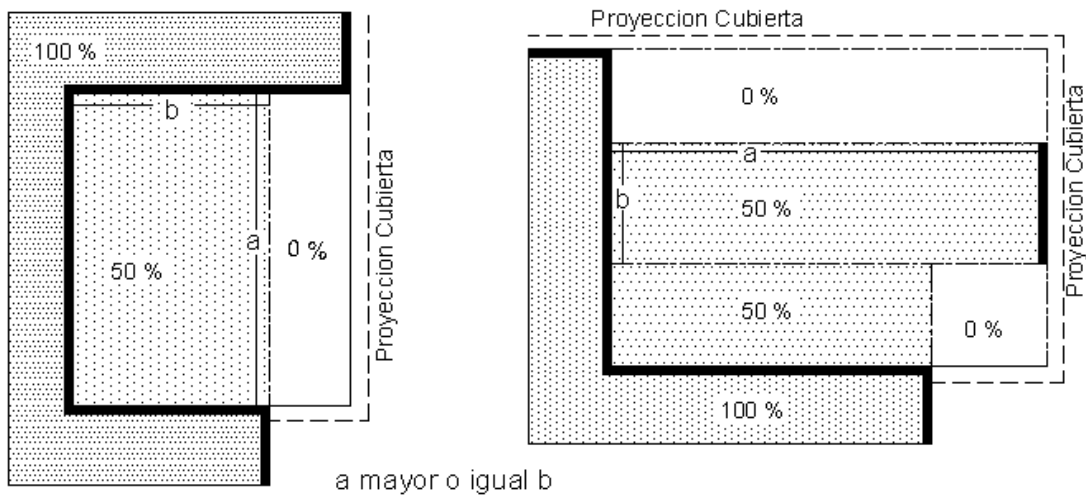


Figura 6b

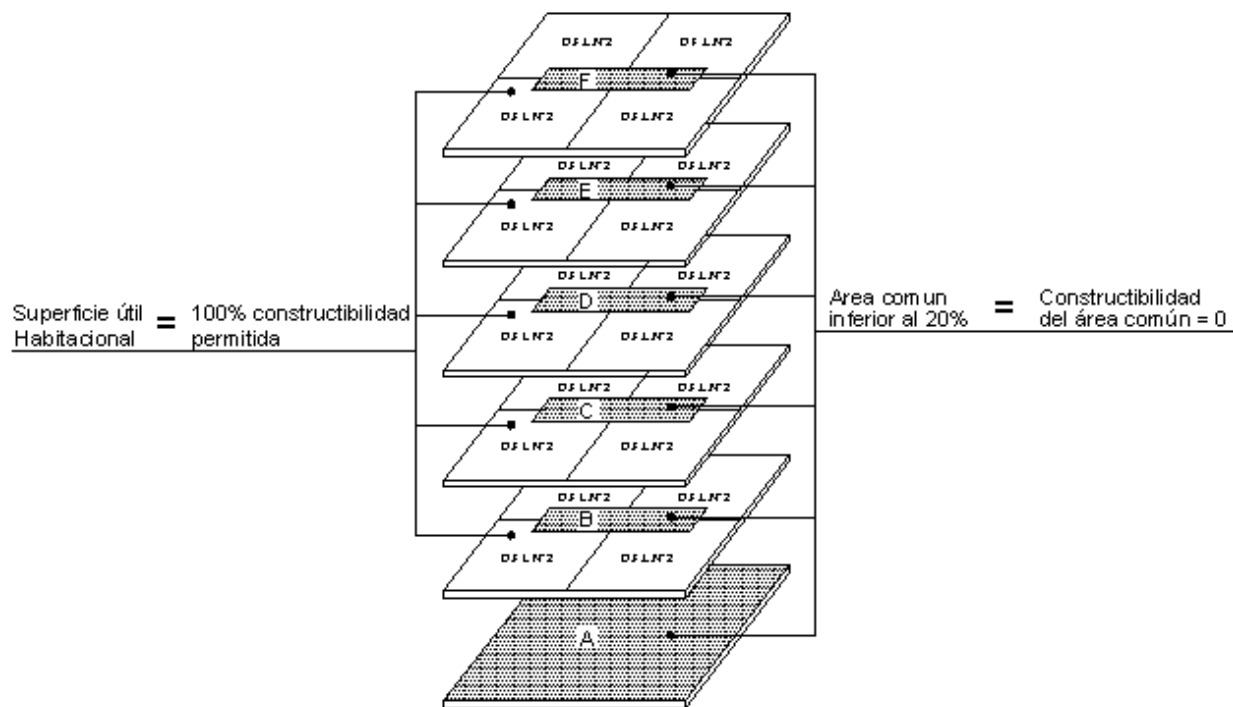


De acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para el caso del cálculo de superficies por unidad de vivienda o departamento acogido al D.F.L 2, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. Sin embargo y como un modo de igualar las condiciones de edificación entre las viviendas que se construyen en extensión (las que no requieren de superficies comunes para su funcionamiento) a aquellas que se construyen en altura, no se contabilizará en coeficiente de constructibilidad, la superficie común habitacional del proyecto si ésta es inferior al 20% de la superficie útil habitacional. En el caso que la superficie común habitacional supere el 20 %, deberá contabilizarse el excedente para la aplicación del coeficiente de constructibilidad. (Figura 7)

Si el proyecto ocupa menos del 20% de superficie común, el excedente no podrá ser utilizado como incremento en la constructibilidad de la superficie útil habitacional.

Para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada para las viviendas económicas en relación al coeficiente de constructibilidad.

Figura 7



CIRCULAR ORD. N° 0285 DEL 1 ABRIL 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 07 / 2008**Precisa las materias reguladas en el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido al cálculo de las superficies de uso común**

La disposición establecida en el artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, es aplicable a los conjuntos o grupos de viviendas económicas que consulten locales destinados a otros usos, destinos o actividades, y se vincula con los porcentajes y localización que se permite destinar a aquéllos distintos del habitacional dentro del mismo conjunto, tales como locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común. Naturalmente, dichos usos o actividades deben estar permitidos en el plan regulador respectivo.

En tal sentido, tratándose de proyectos que consulten superficies construidas destinadas a usos, destinos o actividades distintos al habitacional, corresponde distinguir dos tipos de superficie de uso común: superficie común habitacional, correspondiente a la directamente relacionada con las unidades de vivienda; y superficie común no habitacional, que sirve a otros usos, conforme a lo reglado en el artículo 6.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

De lo anterior es posible inferir que la limitación establecida en el inciso primero del artículo 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referida a la ubicación de los locales allí señalados, es aplicable a los conjuntos de viviendas económicas que consulten otros usos o destinos distintos al habitacional, no para aquellas superficies construidas directamente relacionadas con las unidades de vivienda, tales como, salas multiuso, lavanderías, piscinas, bodegas, estacionamientos correspondientes a la cuota exigida para la vivienda en el plan regulador respectivo y recintos análogos.

Tema 2

De las normas de excepción aplicables a los predios con viviendas económicas

Subtema 1 Disposiciones de excepción para viviendas económicas y sociales

4.2.1.1. **Densificación de predios con viviendas económicas**

1. **Disposiciones normativas que tratan estas materias**

- DFL N°2 de 1959
- Artículo 145;162; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.1.26.; 4.1.1.; 5.1.4.; 5.2.6.; 6.1.2.; 6.2.4.; 6.2.5.; 6.2.9.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. **Circulares de la División de Desarrollo Urbano vigentes relativas a estas materias**

- Circular Ord. N° 547 del 10 julio 2007; DDU - ESPECIFICA 57 /2007
- Circular Ord. N° 1074 del 27 diciembre 2007: DDU 191
- Circular Ord. N° 0911 del 23 octubre 2007 : DDU - ESPECIFICA 81/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 547 DEL 10 JULIO 2007; DDU - ESPECIFICA 57/2007

Aplicación del artículo 6.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a subdividir terrenos que cuentan con una vivienda económica o construir una nueva vivienda

El artículo 6.2.4. de la OGUC permite en su inciso primero, que los predios emplazados en áreas urbanas, que cuenten con una vivienda económica, puedan subdividirse en dos o contemplar la construcción de otra vivienda, por una sola vez, sin que les sean aplicables las normas del instrumento de planificación territorial respectivo, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5.

De la disposición en análisis es posible inferir lo siguiente:

- a. En el predio que se acoge a esta disposición debe existir una vivienda económica, acogida a los beneficios y franquicias del D.F.L. N° 2, de 1959.

- b. Que, se autoriza por una sola vez la subdivisión de este predio o la construcción de otra vivienda en el mismo, sin que les sean aplicables las normas del instrumento de planificación territorial respectivo.
- c. Que, en el caso de subdivisión, sólo se exime del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a esta actuación, tales como: superficie predial mínima, ochavos. Sin embargo, la nueva edificación que se emplace en el predio resultante de la subdivisión **debe cumplir con todas las normas** del Plan Regulador Respectivo y con las demás normas legales y reglamentarias que le sean aplicables.
- d. Que en el caso de que se construya otra vivienda en el predio, sin mediar subdivisión del mismo, la nueva vivienda que se construya debe corresponder a una vivienda económica, sin que les sean aplicables a dicha edificación las normas del instrumento de planificación territorial respectivo.

En atención a lo anterior, cabe concluir que la disposición en análisis permite por una vez, que se subdivida en dos o se construya una vivienda, sólo siendo exigible en el segundo de los casos que se ejecute una vivienda económica, toda vez que en caso de subdivisión el lote resultante debe cumplir con las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial aplicable a la edificación que se proyecte en el mismo

CIRCULAR ORD. N° 1066 DEL 27 DICIEMBRE 2007; DDU 191

Aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 6.2.9. de la OGUC, en lo referido a la densificación de predios con una vivienda social o de aquellos provenientes de operaciones sitios.

El artículo 6.2.9. de la OGUC en su inciso primero, autoriza la subdivisión y/o la construcción de los predios que cuenten con una vivienda social o de lotes provenientes de operaciones sitios, en los siguientes términos:

Permite la subdivisión en dos lotes de predios con superficie predial que no sea inferior a 100 m² y/o la construcción en éstos de una segunda vivienda social.

De igual forma permite subdividir hasta en tres lotes, predios cuya superficie predial no sea inferior a 150 m² y/o construir hasta dos viviendas sociales más, sin que les sean aplicables las normas del instrumento de planificación territorial, tanto a la subdivisión como a la o las viviendas sociales que se construyan.

Para ambos casos, el inciso en análisis establece que las condiciones de subdivisión predial y la norma de distanciamiento entre las viviendas que se construyan en los lotes resultantes de la subdivisión o que sin mediar subdivisión se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto, debiendo cumplir en todo caso, con las disposiciones que sobre habitabilidad, establecen los artículos 4.1.1. sobre locales habitables y no habitables, 4.1.2. referido a

las características de las ventanas de los locales habitables y 4.1.3. sobre ventilación de los locales no habitables, todos de la Ordenanza General.

En los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto de la preceptiva en análisis, se establecen las normas sobre adosamiento de las viviendas sociales y de aquellas viviendas de este mismo carácter que se construyan en los sitios a los que se refiere el inciso primero de este artículo, precisando que el porcentaje máximo de adosamiento en el deslinde común y la altura que el cuerpo adosado pueda alcanzar en dicho deslinde, será aquel que resulte de aplicar la siguiente tabla:

ALTURA DE EDIFICACIÓN	PORCENTAJE MÁXIMO DE ADOSAMIENTO
Desde 2,0 y hasta 3,5 metros	70%
Sobre 3,5 metros y hasta 6,0 metros	60%

Para la aplicación de esta tabla, el adosamiento debe inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales aplicado en el deslinde, a partir de la altura máxima permitida para el adosamiento, esto es, a los 3,50 metros para adosamientos que no excedan un 70% y de 6 metros para adosamientos de hasta un 60%, correspondiendo, en ambos casos, que en toda el área de adosamiento, se construya en el deslinde, un muro de adosamiento, con resistencia al fuego de F-60.

Sin perjuicio de lo anterior, y para la aplicación de la tabla de adosamiento contenida en el artículo 6.2.9. en análisis, la suma de los adosamientos de distintas alturas no puede ser superior al 70 % del deslinde común, pudiendo en todo caso excederse el porcentaje de adosamiento así como alcanzar una altura de hasta 7,50 metros, siempre que en estos casos se cuente en forma previa con la autorización del vecino, suscrita ante notario.

Para estos efectos las normas sobre adosamientos se aplicarán como la envolvente teórica que puede ocupar una edificación, pudiendo ésta situarse libremente dentro de dicha envolvente, sin perjuicio de las normas mínimas de habitabilidad señaladas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza.

Con todo, el adosamiento no podrá ocupar en ningún caso el antejardín.

Por último, la disposición contenida en el inciso sexto del artículo 6.2.9. en análisis, permite solicitar el permiso y la recepción de las viviendas sociales a que se refiere el inciso primero de este artículo, emplazadas en el área urbana o rural, mediante el procedimiento simplificado dispuesto para los permisos de Obra Menor, no siéndoles aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial.

Lo anterior, también, resulta aplicable para la regularización de la primera vivienda social que se encuentre en los terrenos que se acogen a este artículo, así como la regularización de sus ampliaciones, esto es, que los permisos se aprobarán conforme al procedimiento simplificado de Obra Menor, no siéndoles aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial.

Para estos efectos, el procedimiento simplificado de Obra Menor, se encuentra establecido en el artículo 5.1.4. de la Ordenanza General, que contiene el listado de antecedentes que se deben presentar ante la Dirección de Obras Municipales; y el procedimiento para la recepción de Obras Menores, se encuentra regulado en el inciso final del artículo 5.2.6.

CIRCULAR ORD. Nº 0911 DEL 23 OCTUBRE 2007: DDU - ESPECIFICA 81/2007

Procedimientos de aprobación y recepción para viviendas sociales que se construyan bajo la aplicación del artículo 6.2.9.

El artículo 6.2.9. incisos finales 6 y 7 (D.S. 103 D.O. 11.07.07) establece que, tanto la tramitación de los permisos de las viviendas sociales y la recepción definitiva de sus edificaciones, como la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en la OGUC para las obras menores, sin que les sean aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial respectivos, lo cual también es aplicable a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. del mismo cuerpo legal.

Por su parte, el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su inciso quinto, establece que en las viviendas económicas podrá instalarse un pequeño comercio sin perder su carácter de tal, esto es, las franquicias otorgadas por el DFL2 de 1959, siempre que su destino principal subsista como habitacional. No obstante, quedan expresamente excluidos de esta disposición, los comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales.

A su vez, el artículo 2.1.26. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones precisa lo anterior, estableciendo que cuando las actividades complementarias a la vivienda sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo permitidos en el respectivo instrumento de planificación territorial, lo cual implica que en tal caso deberán solicitar un cambio de destinación conforme al artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, caso en el cual les será aplicable lo dispuesto en los incisos 7, 8 y 9 del artículo 162 de la misma Ley.

De lo anterior, se infiere que sólo es posible autorizar la ampliación de una vivienda económica o social con fines comerciales, manteniendo su carácter de tal, cuando concurren las siguientes condiciones:

- Que el comercio que se pretende instalar no esté entre los no permitidos en el inciso quinto del artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, antes citado. En particular, el caso consultado corresponde a una botillería, por lo que no puede acogerse a este beneficio.
- Calificar efectivamente como Vivienda Económica o Social, de conformidad a la definición del artículo 6.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o por ser lotes

provenientes de Operaciones Sitio urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización. Ello implica que no se sobrepasen los 140 m² de superficie edificada, incluida la ampliación y que la superficie destinada a uso comercial no sobrepase el 50 % del total edificado.

- Cumplir (las edificaciones) con las condiciones de altura y adosamiento definidas en los incisos segundo al quinto del artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las rasantes y distanciamientos que establece la misma ordenanza hacia los predios vecinos.
-

Tema 3 De los Loteos DFL N° 2

Subtema 1

De la normativa aplicable



4.3.1.1. Loteos con construcción simultánea, denominados loteos DFL N°2

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 3; 19; DFL N°2 de 1959 Ministerio de Hacienda
- Artículos 70; 129; 162; 165; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 2.2.4.; 2.2.5.; 3.4.3.; 5.2.5.; 5.2.6.; 6.2.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 067 del 11 marzo 2004; DDU 132
- Circular Ord. N° 0580 del 18 julio 2007; CIRCULAR -ESPECÍFICA N° 61/2007
- Circular Ord. N° 0407 del 17 junio 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 15/2009

CIRCULAR ORD. N° 067 DEL 11 MARZO 2004; DDU 132

Definición del vocablo “Construcción simultánea” contenido en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, modificado por el D.S. N° 75

La norma reglamentaria establece que el concepto de “Construcción simultánea” se refiere a: “obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan, respectivamente, en forma conjunta.”.

Esta nueva definición, a diferencia de la anterior, no exige que los permisos y recepciones de los proyectos de construcción simultánea se otorguen y cursen en un sólo acto, sino en forma “conjunta”, esto es “unida o contigua a otra cosa”, “juntamente”, “a un mismo tiempo”.

Por su parte, el artículo 6.2..5. del Título 6 “Reglamento Especial de Viviendas Económicas” de la Ordenanza General prescribe que el proyecto de loteo con construcción simultánea, sus condiciones

generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, serán aprobados en un solo acto. Estos loteos se denominarán "Loteos D.F.L. N° 2".

De las disposiciones transcritas se advierte, que la definición de Loteo D.F.L. N° 2 mantiene la exigencia de que en un solo acto sean aprobados el proyecto de loteo, sus condiciones generales y el proyecto de las viviendas, en tanto que los loteos con construcción simultánea requieren que los permisos y recepciones se otorguen y cursen en forma conjunta.

Adicionalmente, de la disposición contenida en el artículo 3.4.3. de la Ordenanza General se infiere que el certificado de urbanización garantizada no reemplaza la ejecución material de las obras para los efectos de su recepción, pues según lo preceptúa la citada disposición, el Director de Obras Municipales postergará la emisión del certificado de recepción y entretanto otorgará un certificado de urbanización garantizada.

Dispone también la Ordenanza General, en el artículo 2.2.4. que cuando se trate de "loteos con construcción simultánea", se seguirán las mismas reglas de dicho artículo. No obstante, según lo dispone el inciso segundo del artículo 5.2.6., para la recepción de las edificaciones deberán haberse recibido previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, en ambos casos de conformidad a los artículos 3.4.3. y 5.2.5. de la Ordenanza General. Asimismo, el artículo 5.2.6. dispone en su inciso séptimo que..."tratándose de proyectos de loteo con construcción simultánea, se recepcionarán simultáneamente las obras de edificación y de urbanización, salvo que éstas últimas se hubieren recepcionado en forma anticipada".

De las disposiciones correlacionadas precedentemente es dable concluir que, no es factible garantizar las obras de urbanización para recepcionar las edificaciones en los loteos con construcción simultánea, ya que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones exige que la recepción de la urbanización sea previa a la recepción de la edificación o que ambas recepciones, tanto las de las obras de urbanización como las de las obras de edificación, se otorguen y cursen conjuntamente. No obstante ello, dicha limitación no es suficiente para negar a los propietarios del respectivo loteo con construcción simultánea la posibilidad de garantizar las obras de urbanización para así enajenar su predio, de conformidad a la disposición contenida en el artículo 129° de la Ley General, pues ello importaría una limitación a su dominio no sustentada en la Ley y que adicionalmente se aparta del objetivo de la prohibición de enajenar, cual es el cumplimiento efectivo de las obligaciones que pesan sobre el urbanizador.

CIRCULAR ORD. N° 0580 DEL 18 JULIO 2007; CIRCULAR -ESPECÍFICA N° 61/2007

Posibilidad de flexibilizar la norma contenida en el artículo 19° del D.F.L. N° 2, de Hacienda, de 1959, de modo de permitir al Director de Obras Municipales, cuando ello sea necesario, reducir el máximo de superficie indicado en la norma y por lo tanto reducir el valor del terreno en beneficio de la edificación que sobre él se deberá emplazar.

Al respecto podemos señalar, que el inciso primero del artículo 19° del DFL N°2, de 1959, es muy claro al señalar que los beneficios, franquicias y exenciones indicados en los artículos anteriores del indicado decreto, únicamente son aplicables a los terrenos comunes de los conjuntos habitacionales que el proyecto aprobado autorice y, a los terrenos singulares hasta una superficie de hasta 500 m² por unidad de vivienda. Al resto de los terrenos que exceden dicha superficie no les son aplicables estos beneficios.

De lo anterior se infiere que en el caso de los loteos de “viviendas económicas”, entre las que se encuentran por cierto las denominadas “viviendas sociales” con subsidio estatal, los beneficios tributarios están dirigidos a las unidades habitacionales construidas obviamente y a los terrenos transferibles al dominio privativo siempre que éstos no superen los 500 m². Por lo tanto, el proyectista debe encuadrar o ajustar su proyecto dentro de las exigencias y márgenes reseñados en esta normativa especial para ser beneficiado con esta normativa legal.

Sin embargo, por tratarse de materias técnicas especializadas vinculadas particularmente con aspectos de evaluación de índole fiscal y de tributación, esta División sugiere coordinar la gestión interpretativa y de aplicación con el Servicio Nacional de Impuestos Internos.

CIRCULAR ORD. N° 0407 DEL 17 JUNIO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 15/2009

Aclara respecto de la factibilidad de generar en un loteo DFL N° 2, lotes sin edificación con destino reserva del propietario y equipamiento distinto del normado por el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Al respecto, es preciso señalar que, conforme establece el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas de “Loteos D.F.L. N°2” corresponden a aquéllos en que el proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, son aprobados en un solo acto.

En tal sentido, para que aquellos loteos cumplan con el requisito de “construcción simultánea” deben ejecutarse las obras de edificación conjuntamente con la subdivisión y obras de urbanización del suelo cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta, aspectos abordados en profundidad en la Circular Ord. N° 00067 del 11.03.04, DDU 132.

Por su parte, la disposición contenida en el artículo 3, del D.F.L. N° 2, de 1959, incorporada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece -en su artículo 165-, que los grupos de Viviendas Económicas podrán tener locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, siempre que no excedan los siguientes porcentajes:

- a) **20% del total de la superficie construida** en los conjuntos habitacionales de viviendas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura;
- b) **30% del total de la superficie edificada** en los conjuntos habitacionales formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos, pudiendo estos locales ubicarse solamente en el primer piso, o hasta el segundo piso en su caso.

En otro orden de materias el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la tabla contenida en dicha disposición, estableciendo, adicionalmente, que para el cálculo de la densidad de los proyectos de loteo de viviendas con construcción simultánea, como el caso en análisis, se aplicará la densidad del proyecto, considerando 4 habitantes por vivienda.

De las disposiciones citadas es posible inferir lo siguiente:

- a. Tratándose de un “loteo DFL N° 2”, no resulta procedente generar lotes sin que en éstos se apruebe conjuntamente una edificación, con la sola excepción de aquellas superficies de terreno que resultan de las obligaciones de cesión que establece el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en las cuales puede no existir construcciones.
- b. Los conjuntos habitacionales de viviendas económicas con terreno propio de uno o dos pisos, o conjuntos mixtos con viviendas en altura, pueden destinar como máximo un 20% de la superficie construida para estos fines, a locales de comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, disposición que es plenamente aplicable a los “loteos DFL N° 2”.

En este último caso, se debe cumplir con el requisito establecido por la normativa vigente para los “loteos DFL N° 2”, relativo a que las obras de edificación destinadas a esas actividades, se deben ejecutar conjuntamente con la subdivisión y obras de urbanización del suelo; los permisos deben ser aprobados en un solo acto y las recepciones definitivas parciales o totales se deben otorgar y cursar respectivamente en forma conjunta.

- c. Los conjuntos habitacionales de viviendas económicas formados exclusivamente por edificios de departamentos de 3 o más pisos pueden destinar como máximo un 30% de la superficie construida para estos fines, a locales de comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, debiendo cumplirse con lo señalado en el párrafo segundo de la letra anterior.
- d. Finalmente, es dable hacer presente que las obligaciones de cesiones gratuitas de terreno que deben cumplir los loteos en conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tienen naturaleza distinta a los porcentajes de los conjuntos habitacionales que pueden ser destinados a locales de comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas,

Capítulo 4

servicios públicos o de beneficio común, conforme al artículo 165 de la mencionada ley, por tanto no existe vinculación entre ambas disposiciones.



4.3.1.2. Plazos de aprobación de loteos DFL N°2

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- DFL N°2 de 1959
- Artículo 118; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 1.1.2.; 3.1.8.; 6.1.8.; 6.2.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0124 del 21 marzo 2006; DDU 164

CIRCULAR ORD. N° 0124 DEL 21 MARZO 2006; DDU 164

Plazos de que dispone el Director de Obras Municipales para pronunciarse respecto de las solicitudes de loteos con construcción simultánea, en los casos en que se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente.

Según el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones “Construcción simultánea” son obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

Por su parte el artículo 6.2.5. de la Ordenanza General dispone en su inciso primero que los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 ha, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquéllas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de dicha Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo. Agrega en su inciso segundo que el proyecto de loteo, sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, serán aprobados en un solo acto. Estos loteos se denominarán “Loteos D.F.L. N°2”.

Por lo anterior estima esta División Jurídica que al constituir la construcción simultánea una figura especial en que las aprobaciones son otorgadas por el Director de Obras Municipales conjuntamente o en la forma indicada por el citado artículo 1.1.2. de la Ordenanza General, no es factible aplicar lo dispuesto en el artículo 118 que reduce a quince días el plazo para pronunciarse sobre el permiso de edificación cuando se acompaña informe favorable del Revisor Independiente, porque tal disposición está referida a las situaciones en que se solicita solamente un permiso de edificación y no cuando éste forma parte de un proyecto mayor que comprende, además, la subdivisión y urbanización del suelo, aspectos en que actualmente no interviene el Revisor Independiente.

Corroborando lo expuesto la circunstancia que el artículo 3.1.8. de la Ordenanza General, que dispone expresamente en su inciso segundo que las solicitudes de permiso para las acciones a que se refiere el Capítulo "De los Permisos de las Obras y sus Trámites", del Título III "De la Urbanización", deben ser resueltas dentro de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud, plazo que se reducirá a 15 días si a la solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente, se encuentra tácitamente derogado en su parte final y en proceso de modificación.

Adicionalmente, debe señalarse que no existe una disposición que obligue al Director de Obras a reducir el plazo para pronunciarse sobre los permisos de subdivisión, loteo y de urbanización y que no es factible hacer una interpretación extensiva del inciso segundo del artículo 118 de la Ley General a casos no previstos por él ya que en la medida que contempla una excepción a la regla general de 30 días, constituye una norma de aplicación restrictiva.

De ahí entonces que al no existir concordancia en los plazos que tiene el Director de Obras para pronunciarse respecto de los permisos de edificación y los permisos de subdivisión, loteo y urbanización como lo establecía la legislación anterior al permitir la intervención del Revisor Independiente en ambas instancias, no es factible por vía de interpretación reducir estos en los loteos con construcción simultánea por la sola circunstancia de acompañar informe favorable del Revisor Independiente al permiso de edificación.

En consecuencia, mientras no exista una disposición que expresamente permita reducir el plazo, debe aplicarse la regla general de 30 días.



4.3.1.3. Conjunto armónico de loteos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- DFL N°2 de 1959 Ministerio de Hacienda
- Artículo 107; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.6.4.; 2.6.15.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

Capítulo 4

- Circular Ord. N° 0541 del 07 julio 2008; CIRCULAR - ESPECÍFICA N° 20/2008

CIRCULAR ORD. N° 0541 DEL 07 JULIO 2008; CIRCULAR - ESPECÍFICA N° 20/ 2008**Factibilidad de acoger loteo con construcción simultánea a conjunto armónico.**

Sobre esta materia, en primer término es necesario señalar que lo establecido en el artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre las disposiciones que rigen los proyectos que tengan la calidad de "conjunto armónico", es decir aquellos proyectos cuyas agrupaciones de construcciones constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector, ya sea por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación; están reglamentadas en el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y son, por regla general, aplicables a proyectos que se desarrollan en un solo predio.

En tal sentido, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece en su artículo 2.6.15., sólo dos excepciones a lo antes señalado y por tanto debe aplicarse restrictivamente. La primera, referida a permitir la división en partes de un proyecto ya acogido a Conjunto Armónico, siempre que los predios resultantes no tengan una superficie inferior a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas contenidas en el Título 4° "De la Arquitectura" de la Ordenanza General; y la segunda, que permite aprobar proyectos acogidos a conjunto armónico en dos o más predios colindantes.

De lo anterior se desprende que no es posible que un proyecto de loteo con construcción simultánea - que contempla la generación de nuevos lotes y la apertura de vías públicas- sea acogido a "conjunto armónico", toda vez que la preceptiva que los rige sólo contempla las excepciones antes indicadas en los casos de existencia o generación de más de un predio.

Adicionalmente, cabe hacer presente que los proyectos de loteo con construcción simultánea resultan incompatibles con las exigencias que dispone la normativa de urbanismo y construcciones vigente para los conjuntos armónicos, toda vez que, el proceso de subdivisión simultánea del suelo se contraponen con el concepto de unidad espacial y con las disposiciones que permiten aprobar proyectos acogidos a conjunto armónico, las que suponen la existencia de los predios en los cuales se presenta el proyecto y sólo son aplicables a predios colindantes.

Tema 4

De los condominios de viviendas económicas

Subtema 1 Disposiciones aplicables a condominios de viviendas económicas

4.4.1.1. Condominios de viviendas económicas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 19; DFL N°2 de 1959, Ministerio de hacienda
- Ley N° 20168 que modificó artículo 8 Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
- Artículos 2; 8; 10; 17; Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
- Artículos. 2.6.3.; 4.1.15; 6.1.5.; 6.1.8.; 6.2.3.; de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0406 del 11 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2007
- Circular Ord. N° 0405 del 11 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 25/2007

CIRCULAR ORD. N° 0406 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2007

Aplicación del artículo 8° de la Ley 19.537, modificado por la Ley 20.168, en relación con tres consultas específicas

Consulta 1: ¿Debe entenderse que la dotación de un estacionamiento cada dos viviendas sociales es suficiente para todos los condominios de viviendas sociales o en el caso de ser más exigente, prevalece la cantidad mínima obligatoria del Plan Regulador?.

Respuesta: Sobre el particular cabe indicar que de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por el D.S N° 46 de 1998, y sólo en lo que no esté previsto expresamente en estos dos textos especiales, deben regirse por las restantes normas mencionadas en el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, esto es , por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), por la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones (OGUC), y por los instrumentos de planificación territorial que regulen el área de emplazamiento del condominio.

En consecuencia, tratándose de condominios de viviendas sociales, a que se refiere el Título IV de la Ley 19.537, sólo corresponderá contemplar un estacionamiento cada dos unidades de viviendas sociales.

Consulta 2: En relación con el inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537, para condominios tipo B de viviendas sociales acogidos al DFL N°2 con construcción simultánea ¿prima lo dispuesto en el artículo 6.1.8. de la OGUC sobre todo la posibilidad de incrementar la densidad en un 25%?.

Respuesta: El inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537, establece requisitos respecto de los tamaños prediales que deben cumplir los terrenos en que se emplacen los condominios, así como los de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario.

Sobre esta materia y, de conformidad con el principio de la especialidad, cumplo con señalar a usted que los tamaños prediales de los terrenos en que se emplacen condominios, así como los de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, deben cumplir con lo dispuesto en el citado artículo 8° de la Ley 19.537.

Respecto de la densidad y del resto de las excepciones a las normas urbanísticas, que permite alterar el artículo 6.1.8. de la Ordenanza General, deben regirse por la citada disposición, salvo en aquellos casos, como los analizados en el presente, en que existe una disposición expresa en la Ley 19.537 .

Consulta 3: En relación con lo señalado en el artículo 6.2.3. de la OGUC, en los casos de condominios tipo B, ¿las vías interiores se pueden considerar como vías de tránsito público o espacio público?.

Las vías interiores de un condominio constituyen bienes de dominio común, conforme al numeral 3. letra b) del artículo 2° de la Ley 19.537. En tal sentido, la normativa vigente establece que, en las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m. de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.

CIRCULAR ORD. N° 0405 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 25/2007

Ampliaciones en una o más viviendas con permiso y recepción final, en especial en condominios tipo A, en extensión o en altura acogidas a los beneficios del DFL N°2, y/o a los artículos 6.1.5. y 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se consulta, si es factible aprobar ampliaciones en algunas unidades de viviendas o departamentos, considerando que con ello dichas unidades, excederían los 140 m² y por tanto perderían las franquicias del DFL N°2.

Al respecto se estima oportuno indicar que el Servicio de Impuestos Internos en uso de sus facultades, emitió la Circular N°37 de fecha 14 julio 2003, cuya materias abordan las normas del DFL N° 2 de 1959 y su fiscalización; en tal sentido dicho organismo ha señalado, en el punto 6 párrafo cuarto lo siguiente:

“si con posterioridad a la recepción por la Dirección de Obras Municipales de un edificio de departamento o conjunto acogido a las disposiciones del DFL N°2 de 1959 y de la Ley N° 19.537 o de la Ley N° 6.071 sobre propiedad horizontal, el Servicio detecta la modificación de uno o más unidades, sólo corresponde dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en las que se compruebe la existencia de la infracción, sin afectar al resto del edificio o conjunto.”. (sic).

Por su parte, en el numeral 5.4. referido a “Construcciones no acogidas al DFL N°2 en terrenos con viviendas económicas”, de la precitada Circular 37, se indica que: “De acuerdo al inciso segundo del artículo 19° del DFL N°2, si dentro del terreno común propio de un grupo de “viviendas económicas” o del terreno perteneciente a una “vivienda económica”, se construye un edificio no acogido al DFL N°2, la totalidad del respectivo inmueble quedará privado de las franquicias y exenciones respectivas.”. (sic)

Teniendo presente lo anterior, es posible colegir que no es factible **aprobar** en un mismo predio **proyectos** con edificaciones acogidas al DFL N°2 y otras que no tengan tal condición.

A contrario sensu, en aquellos conjuntos o edificios aprobados y recepcionados al amparo del reglamento especial de viviendas económicas, podrán algunas de las unidades que lo componen ser ampliadas perdiendo en este caso sólo aquellas, los beneficios del DFL N° 2.

No obstante lo anterior cabe hacer presente que una vez recepcionado el conjunto, tanto al terreno en que se emplaza como a las edificaciones que lo componen, les serán aplicables las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial por lo tanto, corresponderá en todos los casos verificar si dichas normas posibilitan incrementar la superficie construida en el conjunto.

En relación con lo anterior, se estima pertinente hacer presente que conforme con lo previsto en el artículo 17 numerales 1 y 5 de la Ley 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, corresponderá, mediante sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, someter a aprobación las modificaciones de su reglamento, a fin que se establezcan los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes, así como las ampliaciones del condominio. En tal sentido, los copropietarios deben tener cabal conocimiento de las posibilidades que cada unidad tiene para efectuar ampliaciones en acuerdo con las normas urbanísticas aplicables.

Respecto a la consulta sobre los beneficios contemplados en los artículos 6.1.5. y 6.1.8. de la OGUC, aplicables a los proyectos de conjuntos de viviendas económicas que se acogen a estos beneficios, cumpla con señalar que sólo en el evento que las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial aplicables al predio permitan ampliaciones, es posible su autorización.

Corresponderá, en estos casos, requerir la autorización de la asamblea de copropietarios, en los términos señalados en el número anterior.

Finalmente y con respecto a la consulta referida a qué disposiciones, sobre distanciamientos son aplicables en las ampliaciones de condominios, cumpla con señalar que entre las unidades interiores de un condominio es aplicable lo dispuesto en el artículo 4.1.15 de la OGUC, excepto en los deslindes

Capítulo 4

con otras propiedades, en cuyo caso los distanciamientos son los establecidos en el artículo 2.6.3 del cuerpo reglamentario antes citado.

Tema 5

De leyes de excepción aplicables a las viviendas económicas

Subtema 1

Ley N° 20.251

4.5.1.1. Ley N°20.251 que establece un procedimiento simplificado para permisos de edificación de viviendas sociales y viviendas económicas de hasta 520 Unidades de Fomento

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1° ; 2° transitorios Ley 20.251
- Artículos 116 bis D; 162; 166; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.6.2.; 5.1.4. N°2; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Instrucciones de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 700 del 1 septiembre 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2008
- Circular Ord. N° 001 del 02 enero 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 001/2009

CIRCULAR ORD. N° 700 DEL 1 SEPTIEMBRE 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2008

Posibilidad de acoger a tramitación solicitudes al amparo de las disposiciones de los artículos 1° y 2° transitorios de la Ley N° 20.251, que permiten regularizar viviendas sociales y viviendas de hasta un valor de hasta 520 UF y ampliaciones de viviendas sociales de hasta 25 m² de superficie, cuando contemplen locales destinados a equipamiento y/o talleres artesanales.

Sobre la materia cabe señalar, que conforme con lo regulado en el artículo 162 de la LGUC, las viviendas económicas, - dentro de las cuales se encuentran incluidas las viviendas sociales -, no pierden las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, si contemplan el funcionamiento de **pequeños talleres artesanales** o **el ejercicio de una actividad profesional**, así como la instalación de un **pequeño comercio**, siempre que su principal destino subsista como habitacional, y en tanto el local comercial no tenga por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales.

En armonía con lo anterior, es perfectamente factible acoger a trámite solicitudes de regularización acogidas a los artículos 1° y 2° transitorios de la Ley N° 20.251, que incluyan en su programa alguna de

las actividades que la normativa faculta y que fueran particularizadas precedentemente, siendo preciso agregar que el funcionamiento de una actividad distinta a lo previsto por la norma o que supere el 50% de la superficie de la vivienda, será causal de rechazo del expediente sometido a regularización.

CIRCULAR ORD. N° 001 del 02 ENERO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 001/2009

Aclara disposiciones establecidas en el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones,-incorporado a dicho cuerpo legal por la Ley N° 20.251- respecto a la pertinencia que las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias deban cumplir, con las normas urbanísticas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Sobre el particular, se estima oportuno señalar en primer término, que la Ley N° 20.251 incorporó a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) los artículos 116 bis D) y 166, contemplando asimismo 4 artículos transitorios; acorde con lo anterior y en la materia que interesa, el artículo 166 establece normas especiales de carácter permanente, que simplifican las exigencias que deben cumplir los permisos de edificación y la recepción definitiva de las **ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias**, -sin limitación de la superficies-, en tanto no exceda el total de la vivienda los 140 m².

En tal sentido, es importante hacer presente que mediante D.S. N°147, D.O. del 7 julio 2008, se reglamentó en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el precitado artículo 166 de la LGUC, incorporando en el artículo 5.1.4. N°2 letra A, el procedimiento y los requisitos que deben cumplir las referidas ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, ello a fin de que en estos especiales casos, las Direcciones de Obras Municipales se abstengan de efectuar exigencias adicionales respecto del cumplimiento de las normas urbanísticas, correspondiendo aplicar sólo las referidas a: usos de suelo, zonas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública **establecidas en los Planes Reguladores**, no correspondiendo realizar exigencias relativas a normas urbanísticas establecidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza General.

No obstante lo anterior, cabe hacer presente que dichas ampliaciones no se encuentran eximidas del cumplimiento de las normas sobre habitabilidad y seguridad establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con las normas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas establecidas por los organismos competentes.

Conforme a lo anterior, cúmplame con señalar que -en lo relativo a las normas de seguridad- en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, existen diversas disposiciones que las regulan, contenidas principalmente en el en el Título 4 “De La Arquitectura”, sin embargo se debe tener presente que otras disposiciones también norman estos aspectos, a modo de ejemplo, si la ampliación se adosa a los medianeros, en toda el área de adosamiento se debe cumplir con las normas de seguridad del inciso cuarto del artículo 2.6.2. de la OGUC, relativas a la altura, resistencia mínima al fuego y al sistema de evacuación de aguas lluvias.

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

INDICE			
	Materia	Circular	Página
CAPÍTULO 5 DE LOS CONDOMINIOS			
TEMA 1 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL			
5.1.1.	Conceptos generales y procedimientos para aplicar las normas sobre copropiedad inmobiliaria	130	393
5.1.2.	Principio de especialidad de la ley 19.537 y su correspondencia con la Ley General de Urbanismo y Construcciones	44/2007	395
5.1.3.	Aplicación supletoria de plazos establecidos en la Ley 19.880, en los casos no fijados por la normativa específica	172	397
TEMA 2 DE LA DIVISIÓN DEL SUELO EN UNA COPROPIEDAD			
5.2.1.	Subdivisión de inmuebles en que existe una copropiedad inmobiliaria	32	400
5.2.2.	Subdivisión de condominios de viviendas sociales	22/2008	402
5.2.3.	Tamaños prediales en condominios tipo B	95; 199	404
5.2.4.	Requisitos para acogerse a condominio tipo B	192; 26/2007	407
TEMA 3 DE LAS AMPLIACIONES DE VIVIENDAS EMPLAZADAS EN UNA COPROPIEDAD			
5.3.1.	Ampliaciones de unidades existentes acogidas al DFL N°2, en condominios	25/2007; 158; 27/2007	409
TEMA 4 DE LOS ESTACIONAMIENTOS EN UNA COPROPIEDAD			
5.4.1.	Reglas generales para el cumplimiento de cuota de estacionamientos	178; 204	413
5.4.2.	Estacionamientos en condominios tipo A	18/2008	415
5.4.3.	Estacionamientos para discapacitados	36/2007	417
5.4.4.	Estacionamientos en condominios de viviendas sociales	26/2007	418
TEMA 5 DE LA VIALIDAD			
5.5.1.	Cesiones gratuitas en proyectos de copropiedad inmobiliaria	62/2007	419
5.5.2.	Pavimentación de calzadas interiores	96	420
TEMA 6 DE LAS UNIDADES EN UNA COPROPIEDAD			
5.6.1.	Exigencias para los cambios de destino de las unidades	65/2007	422
5.6.2.	Divisiones interiores de unidades independientes en plantas libres	117	423
5.6.3.	Divisiones de unidades existentes	16/2009	425

Tema 1

De las disposiciones de carácter general



5.1.1. Conceptos generales y procedimientos para aplicar las normas sobre copropiedad inmobiliaria

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 6.071, sobre Venta por Pisos o Ley de Propiedad Horizontal
- Artículos 1°; 4; 9;10; 11; 29; 47; 48; 49; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículos 2°; 4°; Reglamento de la Ley N° 19.537, D.S. N° 46 (V. y U.) de 1988
- Artículos 116; 144; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 157 del 10 julio 2003; DDU 130

CIRCULAR ORD. N° 157 DEL 10 JULIO 2003; DDU 130

Instruye sobre Ley N° 19.537, de copropiedad inmobiliaria, que deroga la ley N° 6.071, sobre Venta por Pisos o Ley de Propiedad Horizontal; informa respecto a documentos y procedimientos exigidos para acogerse a la ley .

La Ley N° 19.537 en su artículo 48° establece la derogación de la ley N° 6.071, sobre Venta por Pisos o Ley de Propiedad Horizontal, cuyo texto definitivo se había fijado en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente hasta esa fecha por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169° del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La misma Ley N° 19.537 en su artículo 47° deroga expresamente el párrafo 3° “De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal”, del Capítulo I del Título III del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110° a 115°, ambos inclusive y el artículo 166° de la misma Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 49° de la Ley N° 19.537 ella es aplicable a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, precepto que permite concluir válidamente que con mayor razón es aplicable a cualquier edificación que se encuentre en ejecución y proyecte acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria o haya proyectado acogerse a la Ley de Propiedad Horizontal hoy derogada, aún cuando los permisos de edificación se hubieren otorgado

con anterioridad al 16 de Diciembre de 1997, esto es, bajo la vigencia de la Ley N° 6.071, desde que ésta última quedó derogada expresamente a contar del 16 de Diciembre de 1997, debiendo en consecuencia aplicarse los procedimientos de la Ley N° 19.537, sin atender al estado de tramitación del expediente de la edificación ingresado a la Dirección de Obras Municipales.

El inciso tercero del artículo 1° de la Ley N° 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria establece que podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria consagrados en dicha Ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del DFL N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De conformidad a lo preceptuado en el artículo 10° de la Ley N° 19.537 corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que todo condominio cumpla con las normas exigidas por dicha Ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

Con el objeto de uniformar criterios en las Direcciones de Obras Municipales y las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, se señalan a continuación los procedimientos, secuencia y los documentos que constituyen el expediente que se debe acompañar a la solicitud presentada ante el Director de Obras Municipales para obtener el Certificado que declare acogido a un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria:

Los documentos que constituyen el expediente que solicite acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria, a las construcciones, terrenos con construcciones o a proyectos con construcción aprobados que se debe acompañar al Director de Obras Municipales son:

- a) Los **planos del condominio** que, de acuerdo al artículo 11° de la ley N° 19.537, deben singularizar claramente cada una de las unidades que lo integran, como asimismo los sectores a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° de dicha Ley; los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el Plan Regulador respectivo; y los bienes de dominio común, incluyendo en ellos, los estacionamientos de visitas, si los hubiere.
- b) El **primer Reglamento de Copropiedad** que, de acuerdo con el artículo 29° de la Ley N° 19.537 y al artículo 4° de su reglamento, debe ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, no siendo exigible que conste en él el número y la fecha del archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces.

Este instrumento debe ser reducido a escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Con estos antecedentes el Director de Obras Municipales, previa verificación que el condominio cumple con las normas de la ley N° 19.537 y de su reglamento, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de los instrumentos de planificación territorial, y

Capítulo 5

con las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, procederá a extender el Certificado que declare al condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

En dicho Certificado se señalará la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

El Certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables de cada condominio. En el caso que no se haya cursado la recepción definitiva parcial o definitiva total de las obras de construcción de un condominio, dicho certificado deberá establecer prohibición de enajenar para las unidades que no cuenten con dicha recepción.

Tratándose de predios con proyectos de construcción aprobados, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 2º del Reglamento de la Ley N° 19.537, para autorizar la transferencia de las unidades enajenables éstos deben contar, a lo menos, con un certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales que conste que no requiere obras de urbanización o que las obras de urbanización han sido ejecutadas o que éstas han sido garantizadas. En estos casos, para efectos de que se autorice la transferencia de las unidades enajenables, dicho certificado junto con el extiende el Director de Obras Municipales conforme al inciso segundo del artículo 10º de la Ley N° 19.537 que declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria y señale las unidades que sean enajenables permitirá transferir el dominio de dichas unidades. Sin perjuicio de lo cual y de conformidad a lo preceptuado en la disposición antes citada, atendido lo previsto en el artículo 9º de la Ley N° 19.537 el “certificado de urbanización garantizada” no permitirá efectuar la recepción definitiva de los edificios.

Finalmente y de acuerdo con el artículo 11º de la ley N° 19.537, el Certificado que emita el Director de Obras Municipales debe archivarse con los planos del condominio.



5.1.2. Principio de especialidad de la Ley N° 19.537

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 10; 11; Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
- Artículo 4º Reglamento de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
- Ley N° 20.016, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 116; 144; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N°0512 del 26 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 44/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0512 DEL 26 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 44/ 2007

Aplicación del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido al ámbito de competencia del Director de Obras Municipales, para los efectos del otorgamiento de un permiso o autorización, y su correspondencia con la revisión de un proyecto que se acoge a la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.

Sobre el particular cabe indicar, que el artículo 10 de la Ley N°19.537 dispone en su inciso primero, que para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) por los instrumentos de planificación territorial (IPT) y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio. Respecto de las atribuciones del Director de Obras Municipales (DOM) agrega en su inciso segundo, que les corresponderá verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Por su parte el D.S. N° 46 (V y U) de 1998, reglamento de la Ley N°19.537, establece en su artículo 4°, inciso 3° que una vez verificado por el Director de Obras Municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la ley y este reglamento, por la LGUC, y su OGUC, con los IPT y con las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, procederá a extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria el que debe cumplir con lo señalado en el inciso segundo del artículo 10 de la citada ley .

De lo anterior se desprende que los citados preceptos establecen los requisitos para acogerse al régimen especial, cuyo cumplimiento le corresponde constatar al DOM en virtud de la potestad que en tal sentido le atribuye el artículo 10 inciso segundo de la Ley N° 19.537 y el artículo 4° de su reglamento.

No obstante encontrarse tales preceptos plenamente vigentes, éstos deben concordarse con las potestades y responsabilidades de los Directores de Obras Municipales en materia de permisos y recepciones al tenor de lo prescrito en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su texto modificado por la Ley N° 20.016.

En efecto, esta última normativa modificó entre otras normas el artículo 116 de la LGUC, estableciendo en su actual inciso quinto que el DOM concederá el permiso o autorización requerida si, de acuerdo con los antecedentes acompañados, los proyectos cumplen con las normas urbanísticas, previo pago de los derechos que procedan. Asimismo también modificó el artículo 144 cuyo inciso tercero establece actualmente que el DOM deberá revisar únicamente el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la obra, conforme al permiso otorgado y procederá a efectuar la recepción, si fuere procedente.

En mérito de lo expuesto, el DOM debe constatar la concurrencia de los requisitos indicados en el artículo 10 inciso primero de la Ley N° 19.537, dentro del marco de competencia que le fija la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

No obstante lo anterior y de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por el D.S. N° 46 de 1998, es por ello que en aquellas materias que en forma expresa le encomienda la referida Ley N°19.537 en sus artículos 10 y 11, entre otros, debe proceder en acuerdo con lo reglado.

En efecto, cuando el DOM aprueba los planos de un condominio, conforme al artículo 11 y extienda el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, en virtud del artículo 10, debe verificar las unidades en que se divide el condominio, sus sectores en caso de contemplarlos, y los bienes de dominio común, así como que se acompañen los antecedentes que se singularizan en el Formulario Único Nacional 5.6. denominado "Solicitud de Copropiedad Inmobiliaria. Ley 19.537", cuyo cumplimiento permitirá en definitiva, acoger el inmueble al régimen de copropiedad inmobiliaria.

5.1.3. Aplicación supletoria de plazos establecidos en la Ley 19.880, en los casos no fijados por la normativa específica

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 1°; 3; 24; 26; Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado,
- Artículos 10; 11; 38; Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria
- Ley N° 20.016, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 118; 144; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0258 del 18 mayo 2006; DDU 172

CIRCULAR ORD. N° 0258 DEL 18 MAYO 2006; DDU 172

Aplicación en forma supletoria del artículo 24 de la Ley 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, en lo relativo a los plazos que tienen las Direcciones de Obras Municipales en aquellas actuaciones en que no han sido determinados por la normativa de urbanismo y construcciones vigente, como lo es el caso del certificado que declara que un condominio se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Cabe señalar que tanto la Ley N°19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, como la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no establecen el plazo que deba cumplir el Director de Obras Municipales para extender el respectivo certificado que declara acogido un condominio al régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Sobre el particular, el artículo 11 de la Ley 19.537 señala que los planos del condominio deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y archivarse en una sección especial del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10 del mismo cuerpo legal.

Por su parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece expresamente en su artículo 118 que la Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días para pronunciarse sobre los permisos de construcción y en los casos que la solicitud de permiso acompañe el informe favorable de un revisor independiente, dicho plazo se reducirá a 15 días. Del mismo modo el inciso quinto del artículo 144 del señalado cuerpo legal, señala que lo dispuesto anteriormente será también aplicable al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.

Teniendo en consideración lo anterior, se solicitó un informe en derecho a la División Jurídica de este Ministerio, el cual es compartido por esta División, cuyas principales conclusiones se transcriben a continuación:

“...el artículo 3° de la Ley N°19.880 dispone que constituyen, también, actos administrativos los dictámenes o declaraciones de juicio, constancia o conocimiento que realicen los órganos de la Administración en el ejercicio de sus funciones. En tanto que el artículo 24 prescribe en su inciso tercero que los informes, dictámenes u otras actuaciones similares, deberán evacuarse dentro del plazo de 10 días, contado desde la petición de la diligencia. Dispone, además, en su artículo 1° que en caso de que la ley establezca procedimientos administrativos especiales, ella se aplicará con carácter supletoria.

Ahora bien cabe tener presente que la Ley N°19.537 es una normativa de carácter especial que efectivamente no contempla un plazo para emitir el certificado a que se refiere el artículo 10 de la misma, a diferencia de lo que dispone en su artículo 38 respecto de la solicitud formulada por la asamblea de copropietarios para modificar o dejar sin efecto dicha declaración, caso en el cual tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse contado desde la fecha de la presentación de la misma.

En relación al carácter supletorio de las disposiciones de la Ley N°19.880 cabe señalar que según la jurisprudencia administrativa la aplicación supletoria procederá en cuanto ella sea conciliable con la naturaleza del respectivo procedimiento especial, toda vez que el objetivo es solucionar los vacíos que éste presente, sin que pueda afectar o entorpecer el normal desarrollo de las etapas o mecanismos que dicho procedimiento contempla para el cumplimiento de la finalidad particular que le asigna la ley (dictámenes N°s 33.255 de 2004 y 11.662 de 2006, de la Contraloría General de la República).

Capítulo 5

En consecuencia, en el caso en examen, a juicio de esta División, la aplicación del plazo indicado en el artículo 24 de la Ley N°19.880 está supeditada a que sea conciliable con el procedimiento previsto para las actuaciones del Director de Obras Municipales, que se rige por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y por la Ley Orgánica Constitucional sobre Municipalidades N°18.695 y, además, con la finalidad particular que le asigna la Ley N°19.537 sobre copropiedad inmobiliaria.

En relación a lo expresado debe hacerse presente que por regla general los Directores de Obras Municipales tienen un término de treinta días para pronunciarse respecto de las solicitudes que se le formulan, plazo que a juicio de esta División no podría verse reducido en aquellos casos en que la solicitud para acoger un condominio al régimen de copropiedad se formulare conjuntamente con una gestión de aquellas que sí tienen un término reglado en la citada Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, la aplicación de las normas de la Ley N°19.880 no podría servir para soslayar las exigencias que la normativa especial establece para los condominios.”

De lo anteriormente expuesto, cabe concluir que cuando sólo se solicite el trámite para acoger un condominio al régimen de copropiedad el Director de Obras Municipales tendrá el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley N°19.880 para el otorgamiento del certificado señalado en el artículo 10 de la Ley N° 19.537, siempre que se cumpla con las exigencias que la normativa establece para los condominios. Sin embargo, ello no es aplicable cuando la solicitud de dicho certificado se efectúa conjuntamente con otra solicitud o autorización de las cuales el Director de Obras Municipales sí tiene un término reglado en la normativa de urbanismo y construcciones vigente.

Finalmente, es dable concluir que en aquellas actuaciones en que no exista un plazo reglado en la normativa vigente, es posible aplicar el plazo indicado en el artículo 24 de la Ley 19.880, siempre que sea conciliable con el procedimiento del Director de Obras Municipales y que su aplicación no sirva para soslayar las exigencias que la normativa establece para cada actuación.

Tema 2
De la división del suelo en un condominio



5.2.1. Subdivisión de inmuebles en que existe una edificación acogida a copropiedad inmobiliaria

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 6.071 sobre Propiedad Horizontal
- Artículos 2°; 14; 17; 19; 38; 48; 49; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0177 del 6 marzo de 1998; DDU 32

CIRCULAR ORD. N° 0177 DEL 6 MARZO 1998; DDU 32

Transcribe partes del informe en derecho emitido por la División Jurídica de este Ministerio, relativo a la posibilidad de subdividir inmuebles acogidos a la Ley N° 6.071 sobre Propiedad Horizontal.

“2.- Con fecha 16 de Diciembre de 1997 se publicó en el Diario Oficial, la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, que regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

3.- La ley N°19.537 en el artículo 48 deroga expresamente la ley N°6.071, cuyo texto definitivo se había fijado en el Capítulo V del decreto supremo N°880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente hasta esa fecha por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4.- Conforme al artículo 49 de la ley N°19.537, ella se aplica a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley N°6.071, de Propiedad Horizontal, con anterioridad a su vigencia, excepto en lo relativo al cambio de destino de las unidades, a la proporción o porcentaje que a cada propietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes y a derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común legalmente constituidos, sin perjuicio que por acuerdo unánime los copropietarios resuelvan que también estas materias quedarán regidas por la nueva legislación.

Capítulo 5

5.- Lo expuesto hasta ahora lleva a una primera conclusión cual es que el caso en consulta debe resolverse teniendo presente la Ley N°19.537, desde el momento que la ley N°6.071 hoy en día se encuentra derogada y la materia en análisis no dice relación con las situaciones de excepción que se han consignado, como quiera que en la especie se trata de subdividir el predio en que se encuentra construido el condominio de manera de segregar del terreno de mayor extensión un lote en que se encontraba edificada una construcción desde el momento que se solicitó el permiso municipal para edificar el condominio, oportunidad en que se planteó mantenerla en el predio y destinarla a casa-club del mismo.

6.- La ley N°19.537 no contiene entre sus disposiciones una norma que prohíba subdividir el terreno en que se encuentra construido un condominio, como sí la contenía la ley N°6.071 cuyo artículo 60 inciso primero disponía expresamente que mientras existiera el edificio, ninguno de los propietarios podía pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes, lo que lleva a una segunda conclusión cual es que no existiría impedimento por esta causa para que los copropietarios pidieran a la Dirección de Obras Municipales permiso para subdividir el terreno.

7.- La conclusión anterior no se ve alterada por lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 14 de la ley N°19.537, en orden a que los bienes comunes a que se refieren la letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2° de dicha ley, entre ellos los terrenos de dominio común, no pueden dejar de ser comunes mientras mantengan las características que determina su clasificación en estas categorías, toda vez que la clasificación del terreno como bien común en el caso en informe tuvo su origen en la aplicación de la ley N°6.071 que no categorizaba los bienes de dominio común como lo hace la actual ley N°19.537 de manera que el terreno era siempre un bien común cuya división, como se ha expresado, estaba siempre prohibida por la ley mientras existiera la edificación acogida a la copropiedad.

8.- La posibilidad de subdividir el terreno en que se encuentra emplazado el condominio en informe se ve confirmada por otra parte si se considera que tal subdivisión tendrá por objeto enajenar el terreno que se segregará del resto del terreno común, circunstancia que hace aplicable a su respecto lo dispuesto en el artículo 14 inciso tercero de la ley N°19.537 que señala que pueden enajenarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común mencionados en las letras a), b) y c), entre ellos el terreno común, cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras, esto es, dejen de ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, no sean de aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo y no colinden con un unidad del condominio.”.

“9.- A mayor abundamiento debe tenerse presente el artículo 17 de la ley N°19.537 que prescribe que todo lo concerniente a la administración del condominio debe ser resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea y agrega en el inciso quinto número 4 que debe tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea la enajenación de bienes de dominio común, con lo que reconoce una vez más que los bienes de dominio común pueden ser objeto de enajenación.

10. Finalmente debe también traerse a colación el número 6 del inciso quinto del artículo 17 de la ley N°19.537 que reconoce que puede solicitarse a la Dirección de Obras Municipales que modifique

la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, lo que procedería en el caso en informe, debiendo tratarse la materia en sesión extraordinaria, conforme a lo prescrito, en el artículo 19 inciso tercero de la ley N°19.537, esto es, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio y adoptarse el acuerdo respectivo con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

11.- En conclusión, y de acuerdo a los preceptos legales que se citan como fundamento, en opinión de esta División sería legalmente procedente la subdivisión del terreno en que se encuentra emplazado el condominio a que alude la consulta, trámite que, luego de adoptarse el acuerdo respectivo con los quórum que señala la ley, conforme a lo prescrito en el artículo 38 de la ley N°19.537 en la práctica debe materializarse requiriendo de la Dirección de Obras Municipales que modifique la declaratoria que acogió el condominio al régimen de copropiedad, de manera de proceder luego a segregar el paño de terreno que interesa del resto del condominio, terreno respecto del cual, conforme a lo prescrito en el artículo 38 inciso segundo de la misma ley se formará una comunidad entre los copropietarios que se regirá por las normas del derecho común y hará factible su enajenación.”.



5.2.2. Subdivisión de condominios de viviendas sociales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 20.168 que modifica Ley N° 19.537 sobre copropiedad Inmobiliaria
- Artículos 17; 18 ; 39 ; 46 bis; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0554 del 14 julio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 22/2008

CIRCULAR ORD. N° 0554 DEL 14 JULIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 22/ 2008

Exigencias aplicables a la subdivisión de condominios de viviendas sociales acogidos a la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, específicamente sobre la procedencia de convocar a la asamblea de copropietarios y certificación de las firmas por un ministro de fe.

Sobre esta materia, esta División solicitó a la División Jurídica de este Ministerio un informe jurídico, el cual esta División comparte, transcribiendo a continuación sus principales contenidos:

- “1. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 1º transitorio de la Ley N° 20.168 que modificó la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, faculta a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales conforme a lo dispuesto en la letra h) del artículo único de aquélla, la cual incorpora al artículo 39 de la Ley 19.537 dos requisitos para que los condominios de viviendas sociales puedan ser considerados como tales, esto es, que no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas y que se trate de conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.
2. Agrega el artículo 1º transitorio que para tales efectos, los copropietarios que presenten el 33% de los derechos en el condominio podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo de tres años contados desde el 14 de febrero de 2007, fecha de publicación de dicha ley, la subdivisión de los terrenos en los cuales se emplazan los edificios, de las viviendas sociales, de los locales comerciales y de los bienes de dominio común. A continuación prescribe que el Director de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre la procedencia de la solicitud y presentar a los copropietarios una propuesta de subdivisión que deberá constar en un plano.
3. Dispone en el inciso cuarto del citado precepto, que la propuesta del Director de Obras Municipales se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representan a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El inciso siguiente establece que una vez aprobada por los copropietarios, el Director de Obras Municipales dictará una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces conjuntamente con el plano respectivo.
4. En relación a la norma antes referida, concretamente sobre la necesidad de convocar a la asamblea de copropietarios, se advierte que el procedimiento especial contenido en el artículo 1º transitorio no contempla tal requisito aunque conforme a lo dispuesto en el artículo 17 inciso cuarto de la Ley 19.537 las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrá tratarse los temas incluidos en la citación.
5. Al respecto consta en la historia de la Ley N° 20.168 que su propósito era establecer un procedimiento simple que permitiera llevar a cabo la división del condominio. En tal sentido el segundo informe de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, de 16 de mayo de 2006, señala lo siguiente: *“A fin de asignar un rol activo a los municipios en torno a esta materia, se consideró pertinente encomendar a las Direcciones de Obras Municipales la elaboración de la propuesta de la subdivisión que deberá ser presentada a los copropietarios. Del mismo modo, hubo consenso para facilitar su aprobación por parte de estos últimos, mediante un procedimiento simple en virtud del cual sea suficiente reunir las firmas de los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en los condominios, sin que para ello sea necesario celebrar una asamblea extraordinaria, lo que guarda la debida correspondencia con el procedimiento de consulta establecido en el inciso sexto del artículo 17. Finalmente, se hizo notar que la exigencia de un porcentaje alto de aprobación haría innecesario contemplar un mecanismo de reclamo en favor*

de los copropietarios que se opongan a la propuesta de subdivisión, ya que, en definitiva podría dilatar el proceso.”.

6. De ahí entonces que en la situación en análisis, por tratarse de un procedimiento especial y transitorio, destinado a agilizar la administración de los condominios, se estima suficiente llevar a cabo una consulta por escrito a los copropietarios que sea firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18 de la Ley 19.537 y que sea acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. Sin embargo, como el procedimiento reglado en el artículo 1º transitorio no contempla una remisión expresa al citado artículo 17 de la Ley Nº 19.537 podría estimarse que no rige en este caso la limitación establecida en el inciso final que impide renovar la consulta antes de seis meses si ella fuere rechazada.
7. Con todo, se hace presente que las normas generales y permanentes del citado artículo 17 de la Ley 19.537 exigen que se lleve a cabo una sesión extraordinaria cuando se trate de modificaciones del Reglamento de Copropiedad en los casos en que se alteren los derechos en el condominio.
8. Por último, en cuanto a la necesidad de certificar las firmas cabe señalar que el artículo transitorio no exige esa formalidad, pero en todo caso según el artículo 46 bis de la Ley 19.537 la exigencia de que un Ministro de Fe intervenga en las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de dicha ley, se entenderá cumplida si participa en ellas, en tal carácter, el secretario municipal respectivo o el oficial del registro civil competente.”.



5.2.3. Tamaños prediales en condominios tipo B

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 2º; 8; 10; 11; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículo 70; Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Artículos 6.1.8.; 6.2.3.; 6.2.5.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. Nº 0585 del 30 noviembre 2001; DDU 95
- Circular Ord. Nº 0187 del 22 febrero 2008; DDU 199

CIRCULAR ORD. N° 0585 DEL 30 NOVIEMBRE 2001; DDU 95**Transcribe informe en derecho de la División Jurídica de este Ministerio, respecto de la aplicación del artículo 6.2.5., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a condominios tipo B.**

Sobre la materia, el Ord. N°219 de fecha 05 de Septiembre de 2001, de la División Jurídica señala textualmente:

“El artículo 10 de la Ley 19.537 prescribe que para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esa misma ley y por su reglamento contenido en el D.S. N°46, (V. y U.), de 1998, por el D.F.L. N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

De conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley 19.537 y por su reglamento contenido en el D.S. N°46, (V.y U.), de 1998, y en todo lo que no esté previsto en esos dos textos especiales, deben regirse por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

El inciso segundo del artículo 8° de la Ley N° 19.537 establece que los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio.

A continuación, la mencionada disposición prescribe que los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para efectuar dicho cómputo se deberán excluir las áreas que deberán cederse en cumplimiento a lo previsto en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De la correlación de las disposiciones señaladas precedentemente es posible concluir que los condominios tipo A y tipo B deben observar la superficie predial que estipula el artículo 8°, inciso segundo, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y esta disposición prevalece por sobre cualquier otra norma que respecto de esa misma materia contemple la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza General.

Por último, debo señalar que no es factible construir condominios tipo A en los lotes resultantes de un condominio tipo B, porque el artículo 2° número 1 de la referida Ley N°19.537 señala

expresamente que los dos tipos de condominios, tipo A y tipo B, no podrán estar emplazados en un mismo predio.”.

CIRCULAR ORD. N° 0187 DEL 22 FEBRERO 2008; DDU 199

Complementa Circular Ord. N° 0585, DDU 95, de fecha 30 de Noviembre de 2001, relativa a la aplicación del inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en lo referente a que los condominios tipo A y tipo B deben observar la superficie predial que estipula el artículo 8°, inciso segundo, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

En cuanto a exigencias de tamaños prediales, el inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537, establece que “los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio.”. Agrega a continuación que “los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial.

Sobre esta materia, la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria distingue dos tipos de condominios, a saber:

- Los Tipo A, relativos a las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y
- Los Tipo B, correspondientes a los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

De lo estipulado, se infiere que el inciso segundo del artículo 8° en análisis, tiene una disposición general en su primera oración que es aplicable a los condominios Tipo A y Tipo B, en cuanto a que los terrenos en que se emplacen no pueden tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial. Sin embargo, la segunda oración de dicho artículo no es de carácter genérico, toda vez que es aplicable sólo a los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, situación que sólo acontece en los condominios tipo B.

Lo anterior, toda vez que los condominios Tipo A corresponden a construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, en el cual no se generan sitios de dominio exclusivo. En este caso, el terreno total en que se emplaza el proyecto, acogido a condominio tipo A, es el que debe cumplir con la superficie predial establecida en el instrumento de planificación territorial o la exigida por las normas aplicables al área de su emplazamiento.



5.2.4. Requisitos para acogerse a condominio tipo B

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria,
- Artículo 2°, Reglamento de la Ley N° 19.537, D.S. N° 46 (V. y U.) de 1988
- Artículos 2.6.2; 2.6.3.; 4.1.13.; 4.1.15.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 1065 del 26 diciembre 2007; DDU 192
- Circular Ord. N° 0406 del 11 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 1065 DEL 26 DICIEMBRE 2007; DDU 192

Factibilidad de acoger a los beneficios de la Ley N° 19.537, a los predios constituidos por sitios de dominio exclusivo de los copropietarios y terrenos de dominio común, pero que no consultan simultáneamente a los proyectos de urbanización, los proyectos de edificación.

Sobre el particular, es preciso tener en consideración la definición sobre “Predios con proyectos de construcción aprobados” contenida en el artículo 2° del D.S. N° 46 (V. y U.), de 1988, Reglamento de la Ley N° 19.537, del cual se desprende que para que un predio pueda calificarse como condominio tipo B con proyecto de construcción aprobado, debe contar a lo menos con un certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas y aprobadas por los organismos correspondientes o, que cuenta con certificado de urbanización garantizada.

De lo anteriormente expuesto se infiere que podrá acogerse a la Ley N° 19.537 y ser calificado como condominio tipo B, cualquier terreno que se proyecte dividir simultáneamente en sitios de dominio exclusivo y terrenos de dominio común, siempre que cuente con el mencionado certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales, sin que sea requisito el contar paralelamente con el proyecto de obras de edificación. Los proyectos de edificación se podrán presentar a la Dirección de Obras Municipales en forma conjunta para todos los sitios resultantes o en forma individual para cada uno de ellos, así mismo se podrá solicitar la Recepción Definitiva para el total de las edificaciones o individualmente para cada una de ellas, según sea el caso.

En caso de solicitarse un solo permiso de edificación para el total de los sitios resultantes de un condominio tipo B, se deberán respetar los distanciamientos entre las edificaciones proyectadas que establecen los artículos 4.1.13. o 4.1.15. de la OGUC según se trate de edificios colectivos no contiguos que forman parte de un mismo proyecto o conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión respectivamente. Tratándose de la presentación de solicitudes individuales de edificación para cada sitio, deberán aplicarse los distanciamientos y rasantes establecidos en el artículo 2.6.3. de la OGUC. Para estos efectos, la división entre sitios se asimilará a un deslinde, y se aplicarán asimismo los adosamientos que establece el artículo 2.6.2. del mismo cuerpo reglamentario.

CIRCULAR ORD. N° 0406 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 26/ 2007 (Parte)

Aplicación del artículo 8° de la Ley 19.537 referido a los tamaños prediales de los sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B.

Consulta : En relación con el inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537, para condominios tipo B de viviendas sociales acogidos al DFL N°2 con construcción simultánea ¿prima lo dispuesto en el artículo 6.1.8. de la OGUC, sobre todo la posibilidad de incrementar la densidad en un 25%?.

Respuesta: En tal sentido cumpro con señalar que, el inciso segundo del artículo 8° de la Ley 19.537, establece requisitos respecto de los tamaños prediales que deben cumplir los terrenos en que se emplacen los condominios, así como los de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario.

Sobre esta materia y, de conformidad con el principio de la especialidad, cumpro con señalar a usted que los tamaños prediales de los terrenos en que se emplacen condominios, así como los de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, deben cumplir con lo dispuesto en el citado artículo 8° de la Ley 19.537.

Respecto de la densidad y del resto de las excepciones a las normas urbanísticas, que permite alterar el artículo 6.1.8. de la Ordenanza General, deben regirse por la citada disposición, salvo en aquellos casos, como los analizados en el presente, en que existe una disposición expresa en la Ley 19.537 .

Consulta : En relación con lo señalado en el artículo 6.2.3. de la OGUC, en los casos de condominios tipo B, ¿las vías interiores se pueden considerar como vías de tránsito público o espacio público?.

Respuesta: Las vías interiores de un condominio constituyen bienes de dominio común, conforme al numeral 3. letra b) del artículo 2° de la Ley 19.537. En tal sentido, la normativa vigente establece que, en las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m. de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.

Tema 3

De las ampliaciones en un condominio



5.3.1. Ampliaciones de unidades existentes acogidas al DFL N°2 , en condominios

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 19; DFL N°2 de 1959
- Artículo 17; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículos 1.1.2.; 2.6.3.; 4.1.15.; 5.1.10.; 5.1.11.; 5.1.12.; 6.1.5. ; 6.1.8.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 530 del 24 noviembre 2005; DDU 158
- Circular Ord. N° 0405 del 11 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 25/ 2007
- Circular Ord. N° 0696 del 28 agosto 2008 ; DDU – ESPECÍFICA N° 27/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 530 DEL 24 NOVIEMBRE 2005; DDU 158

Coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo en el caso de ampliaciones desarrolladas en condominios tipo B, conformados por unidades de viviendas no económicas y “con proyectos de construcción aprobados”.

Los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, términos técnicos conceptualmente definidos en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, son establecidos por el planificador para las distintas áreas del Plan Regulador conforme a las peculiaridades de cada zona y según su potencial aprovechamiento y desarrollo. Para los efectos de la aplicación práctica del coeficiente de constructibilidad, el proyectista deberá estarse a lo establecido en el artículo 5.1.12. de la Ordenanza General y, para la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo, a lo prescrito en los artículos 5.1.10. y 5.1.11. del cuerpo reglamentario aludido.

Ahora bien, sin considerar las disposiciones especiales que fluyen de la aplicación del D.F.L. N°2, de 1959, sobre “viviendas económicas”, en el caso de los condominios tipo B constituidos por unidades de viviendas no económicas y con “proyectos de construcción aprobados” acogidos a las disposiciones de la Ley N°19.537, los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo deben ser aplicados respecto de la totalidad del terreno que consulta el proyecto, descontadas las áreas declaradas de utilidad pública.

Cabe destacar a este respecto, que el proyectista tiene amplia libertad para distribuir según más convenga a su particular forma de planificación y diseño la constructibilidad y la ocupación física del suelo establecida para el predio total, esto, en lo que respecta a los lotes de dominio privado, a los sitios de dominio común proyectados y en relación a las edificaciones que sobre ellos se emplazan, no pudiendo por lógica sobrepasar los límites establecidos por los coeficientes o indicadores preestablecidos por los instrumentos de planificación territorial respectivos.

En el caso de las ampliaciones, es decir, de aumentos en la superficie edificada efectuadas con posterioridad a la recepción de las obras del proyecto de condominio, el ideal es que ellas se encuentren ya consultadas gráficamente en los planos al momento de solicitar el permiso a la Dirección de Obras Municipales a fin de no generar al momento de su aprobación posterior desequilibrios internos, así, advertida la Dirección de Obras Municipales, estará en condiciones de confirmar rápidamente frente a nuevas solicitudes de ampliaciones que los coeficientes establecidos por el instrumento de planificación territorial respectivo no han sido rebasados y que de ser aprobadas, éstas no implicarán cambios en los derechos de propiedad y en el funcionamiento administrativo del condominio que pueda generar futuros conflictos y controversias internas.

Finalmente es preciso recordar, que la habilitación de mansardas y/o las ampliaciones efectuadas en extensión sobre el terreno del condominio vinculadas con unidades de dominio privado o de dominio común, implican necesariamente cambios en la evaluación de la propiedad raíz intervenida, situación que debe ser informada al Servicio de Impuestos Internos para efectuar oportuna y coordinadamente los ajustes tributarios que correspondan.

En consecuencia y teniendo en consideración lo precedentemente expuesto, no procede autorizar ampliaciones de mansardas y/o ampliaciones en extensión de edificaciones pertenecientes a condominios tipo B conformados por viviendas no económicas y "con proyectos de construcción aprobados", si ellas exceden los coeficientes técnicos generales de constructibilidad y de ocupación del suelo aplicable al total del terreno, debiendo éstas en lo posible ser informadas al momento de solicitarse el permiso del proyecto de condominio.

CIRCULAR ORD. N° 0405 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 25/ 2007

Normativa aplicable a las ampliaciones en una o más viviendas con permiso y recepción final, en especial en condominios tipo A, en extensión o en altura acogidas a los beneficios del DFL N°2, y/o a los artículos 6.1.5. y 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se consulta si es factible aprobar ampliaciones en algunas unidades de viviendas o departamentos, considerando que con ello, dichas unidades, excederían los 140 m² y por tanto perderían las franquicias del DFL N°2.

Capítulo 5

Al respecto se estima oportuno indicar que el Servicio de Impuestos Internos en uso de sus facultades, emitió la Circular N°37 de fecha 14 julio 2003, cuya materias abordan las normas del DFL N° 2 de 1959 y su fiscalización; en tal sentido dicho organismo ha señalado en el punto 6 párrafo cuarto lo siguiente: “si con posterioridad a la recepción por la Dirección de Obras Municipales de un edificio de departamento o conjunto acogido a las disposiciones del DFL N°2 de 1959 y de la Ley N° 19.537 o de la Ley N° 6.071 sobre propiedad horizontal, el Servicio detecta la modificación de uno o más unidades, sólo corresponde dejar sin efecto los beneficios, franquicias y exenciones de aquellas viviendas en las que se compruebe la existencia de la infracción, sin afectar al resto del edificio o conjunto.”. (sic).

Por su parte, en el numeral 5.4. referido a “Construcciones no acogidas al DFL N°2 en terrenos con viviendas económicas”, de la precitada Circular 37, se indica que: “De acuerdo al inciso segundo del artículo 19° del DFL N°2 , si dentro del terreno común propio de un grupo de “viviendas económicas” o del terreno perteneciente a una “vivienda económica”, se construye un edificio no acogido al DFL N°2, la totalidad del respectivo inmueble quedará privado de las franquicias y exenciones respectivas.”. (sic)

Teniendo presente lo anterior, es posible colegir que no es factible aprobar en un mismo predio proyectos con edificaciones acogidas al DFL N°2 y otras que no tengan tal condición.

A contrario sensu, en aquellos conjuntos o edificios aprobados y recepcionados al amparo del reglamento especial de viviendas económicas, podrán algunas de las unidades que lo componen ser ampliadas perdiendo en este caso sólo aquellas, los beneficios del DFL N° 2.

No obstante lo anterior cabe hacer presente que una vez recepcionado el conjunto, tanto al terreno en que se emplaza como a las edificaciones que lo componen, les serán aplicables las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial por lo tanto, corresponderá en todos los casos verificar si dichas normas posibilitan incrementar la superficie construida en el conjunto.

En relación con lo anterior, se estima pertinente hacer presente que conforme con lo previsto en el artículo 17 numerales 1 y 5 de la Ley 19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, corresponderá mediante sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios someter a aprobación las modificaciones de su reglamento, a fin que se establezcan los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes, así como las ampliaciones del condominio, en tal sentido los copropietarios deben tener cabal conocimiento de las posibilidades que cada unidad tiene para efectuar ampliaciones en acuerdo con las normas urbanísticas aplicables.

Respecto a la consulta sobre los beneficios contemplados en los artículos 6.1.5. y 6.1.8. de la OGUC, aplicables a los proyectos de conjuntos de viviendas económicas que se acogen a estos beneficios, cumplo con señalar que sólo en el evento que las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial aplicables al predio, permitan ampliaciones es posible su autorización.

Correspondiendo, en éstos casos requerir la autorización de la asamblea de copropietarios en los términos señalados en el número anterior.

Finalmente y con respecto a la consulta referida a qué disposiciones, sobre distanciamientos son aplicables en las ampliaciones de condominios, cumpla con señalar que entre las unidades interiores de un condominio es aplicable lo dispuesto en el artículo 4.1.15 de la OGUC, excepto en los deslindes con otras propiedades en cuyo caso, los distanciamientos son los establecidos en el artículo 2.6.3 del cuerpo reglamentario antes citado.

CIRCULAR ORD. N° 0696 DEL 28 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 27/ 2008

Regularizaciones y ampliaciones al amparo de la Ley N° 20.251 en condominios, y cumplimiento con disposiciones de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha solicitado a esta División sea aclarado si corresponde acompañar a las solicitudes que se tramiten al amparo de las disposiciones de la Ley N° 20.251, el acuerdo de los copropietarios, cuando las viviendas que se regularizan o amplían se emplacen en condominios.

Sobre la materia en consulta, cabe señalar que de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por su reglamento, D.S N° 46 de 1998, y sólo en lo que no esté previsto expresamente en estos dos textos especiales, deben regirse por las restantes normas mencionadas en el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, esto es, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

En armonía con lo anterior, cualquier solicitud de regularización o de permiso, emplazados en un condominio, sea que se tramiten al amparo de la Ley N° 20.251 o no, corresponderá se adjunte a la respectiva solicitud, el Acuerdo de los copropietarios, en los términos previstos en la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Tema 4

De los estacionamientos

5.4.1. Reglas generales para el cumplimiento de cuota de estacionamientos

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 2; 3; 8; 10; 11; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 2.4.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0106 del 13 febrero 2007; DDU 178
- Circular Ord. N° 0389 del 02 mayo 2008; DDU 204

CIRCULAR ORD. N° 0106 DEL 13 FEBRERO 2007; DDU 178

Aplicación del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la localización de las unidades de estacionamientos correspondientes a la “cuota mínima obligatoria”

Al respecto podemos señalar que el inciso primero del artículo 8° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria señala que: “En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación ésta sólo podrá hacerse a 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 caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán carácter de bienes comunes del condominio.”.

A su turno el artículo 11.- de la citada ley prescribe que en los planos del condominio se debe singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide el condominio, entre las que se cuentan por cierto, aquellas unidades destinadas a estacionamientos correspondientes a la cuota mínima obligatoria precisada en el instrumento de planificación territorial correspondiente.

De las normas reseñadas se infiere que la “cuota mínima obligatoria” de estacionamientos únicamente puede ser cumplida dentro del recinto del condominio que genera la obligación, cuota que debe quedar claramente definida y graficada en el plano del condominio aprobado por la Dirección de

Obras Municipales. Por lo tanto, no es posible establecer toda o parte de la “cuota mínima obligatoria” exigida para estacionamientos fuera del recinto de un condominio.

Diferente es la situación de las unidades de estacionamientos que exceden la “cuota mínima” obligatoria de estacionamientos. En este caso, es perfectamente lícito acogerse a las disposiciones generales precisadas en los incisos segundo y tercero del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CIRCULAR ORD. N° 0389 DEL 02 MAYO 2008; DDU 204

Requisitos que deben cumplir los estacionamientos en los condominios tipo A y tipo B regidos por la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Para determinar, en los condominios tipo A y tipo B, los estacionamientos que pueden ser de dominio exclusivo y aquellos que sólo pueden ser de uso y goce exclusivo, es necesario tener presentes las normas contenidas en el artículo 2° de la Ley N° 19.537.

La mencionada disposición define los condominios tipo A como “las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común”, y los condominios tipo B, como “los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo y terrenos de dominio común de todos ellos”.

En el marco de las disposiciones generales, dicho artículo prescribe que, en un mismo predio, no podrán estar emplazados los dos tipos de condominios, y que cuando la ley utiliza la expresión “unidades” es para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

De conformidad con las disposiciones legales prescritas, es posible determinar que en los condominios tipo A, los estacionamientos que constituyen unidades y sobre las cuales puede establecerse dominio exclusivo son:

- a. Los estacionamientos construidos dentro del o de los edificios que conforman las unidades de vivienda.
- b. Los estacionamientos construidos fuera del o de los edificios que conforman las unidades de vivienda, y que estén albergados por edificaciones que se constituyan como superficie edificada.

Sin embargo, los estacionamientos ubicados sobre la superficie de terreno de dominio común, pero fuera del o de los edificios que conforman las unidades de vivienda y que no constituyan edificaciones que se configuren como superficie edificada, no son unidades en los términos empleados por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, toda vez que estarían ejecutados sobre un bien de dominio común que es el

terreno. Por lo tanto no puede constituirse dominio exclusivo sobre ellos, pudiendo tan sólo ser asignados en uso y goce exclusivo a un copropietario según lo establezca el Reglamento de Copropiedad.

En los condominios tipo B, los estacionamientos que constituyen unidades y sobre las cuales puede establecerse dominio exclusivo son :

- c. Los estacionamientos situados dentro de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario.
- d. Los estacionamientos emplazados fuera de los sitios de dominio exclusivo, si están singularizados como unidades en el plano respectivo puede constituirse sobre ellos dominio exclusivo, estén o no construidos. En estos casos se deberá cumplir con las disposiciones sobre la superficie predial establecida en el inciso segundo del artículo 8 de la ley 19.537.

En el caso que estén emplazados en terrenos de dominio común, sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo por las mismas razones invocadas para esta clase de estacionamientos al ser analizados en el condominio tipo A.

Por otra parte y en lo relativo a las exigencias de estacionamientos que debe cumplir cada condominio, el artículo 8 de la Ley N° 19.537, establece que en todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador, señalando que los estacionamientos que correspondan a dicha cuota mínima, deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 de la citada ley y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio.

- En cuanto a los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria definida por el plan regulador, éstos **serán de libre enajenación**.
- En todo caso los **estacionamientos de visitas**, siempre tendrán el carácter de bienes comunes del condominio y por tanto **no serán enajenables**.

Se debe señalar, además que, de conformidad con el artículo 3° de la Ley 19.537, en el Reglamento de Copropiedad se deberá determinar el derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, el que se fijará atendiendo al avalúo fiscal de la respectiva unidad.



5.4.2. Estacionamientos en condominios tipo A

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones

- Artículo 2.4.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0521 del 25 junio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 18/ 2008

CIRCULAR ORD. N° 0521 DEL 25 JUNIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 18/ 2008

Constitución de dominio exclusivo sobre los estacionamientos en un condominio Tipo A, ubicados sobre la superficie del terreno, estén cubiertos o no.

Respecto de la constitución de dominio exclusivo sobre estacionamientos en un condominio tipo B, cumpro con señalar que, -tal como se indica en la Circular DDU 204-, no existen exigencias especiales respecto de las características de materialidad que éstos deben cumplir, es decir que podrán estar o no incorporados dentro de una edificación, o estar limitados por un tipo especial de pavimentos, demarcaciones mediante solerillas, pinturas, elementos ornamentales u otros de similares características, permitiendo por este sólo hecho constituirse como unidad.

En el caso de los condominios tipo A, sólo los estacionamientos construidos dentro de una edificación constituyen unidades, sobre las cuales puede establecerse dominio exclusivo.

En efecto, los estacionamientos de los condominios tipo A, ubicados sobre la superficie de terreno de dominio común, pero fuera de una edificación, no pueden constituirse como unidades, toda vez que forman parte de un bien de dominio común que es el terreno.

Lo anterior, toda vez que los condominios tipo A están constituidos por edificaciones y por obras de pavimentación y áreas verdes, correspondientes estas últimas a obras interiores de carácter colectivo de dominio común.

Sin perjuicio de lo antes señalado, cumpro con hacer presente que de conformidad a la Ley 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, no existe limitación alguna que restrinja el emplazamiento sobre el terreno común de estacionamientos asignados en uso y goce, aspecto que tiene igual tratamiento tanto en los condominios tipo A, como en los condominios tipo B.

Finalmente es preciso informar que la Ley 19.537, fija para los condominios tipo A y tipo B, las condiciones que deben cumplirse para constituir unidades de dominio exclusivo, por lo cual, se reitera lo instruido en la Circular Ord. N° 0389, DDU 204, de fecha 02.05.2008 y se deja sin efecto la Circular DDU-Específica N° 30 de fecha 23.05.07.



5.4.3. Estacionamientos para personas con discapacidad

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículo 2.4.2.; 4.1.7.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0475 del 12 junio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 36/ 2007

* El D.S. N° 10 D.O. del 23.05.2009 modificó el artículo, no obstante los contenidos de la Circular se mantienen vigentes, sin perjuicio que los incisos no coincidan

CIRCULAR ORD. N° 0475 DEL 12 JUNIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 36/ 2007

Aplicación del artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en relación con la dotación mínima de estacionamientos que deba proyectarse para el uso de personas con discapacidad.

Sobre el particular, cabe precisar que conforme con lo señalado en el inciso quinto del artículo 2.4.2. la franja demarcada de color amarillo de 1,1 m. de ancho para ascenso y descenso libre y seguro, está incluida en el ancho del estacionamiento definido en el citado artículo 2.4.2. formando parte de la unidad vendible, por lo que se pueden presentar dos situaciones:

- a) Para efecto de enajenación de una unidad, que no comparte la referida franja con otro estacionamiento de persona con discapacidad, debe considerarse la superficie completa con un ancho de 3,6 metros.
- b) En los casos que esta zona sea compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad, como lo dispone el mencionado artículo, dicha franja será común a ambos estacionamientos debiendo en caso de enajenación prorratar entre ellos la superficie resultante de la franja de 1,1 m. de ancho, garantizando su comunicación con el resto del edificio, así como con el acceso al espacio público, en concordancia con el artículo 4.1.7. de la O.G.U.C.



5.4.4. Estacionamientos en condominios de viviendas sociales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 20.168 que modificó la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículos 8; 10; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículo 116; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0406 del 11 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 26/2007

CIRCULAR ORD. N° 0406 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 26/2007 (Parte)

Cuota mínima obligatoria de estacionamientos, en un condominio de viviendas sociales

Consulta: ¿Debe entenderse que la dotación de un estacionamiento cada dos viviendas sociales es suficiente para todos los condominios de viviendas sociales o en el caso de ser más exigente, prevalece la cantidad mínima obligatoria del Plan Regulador?.

Respuesta: Sobre el particular cabe indicar que de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por el D.S N° 46 de 1998, y sólo en lo que no esté previsto expresamente en estos dos textos especiales, deben regirse por las restantes normas mencionadas en el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, esto es , por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), por la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones (OGUC), y por los instrumentos de planificación territorial que regulen el área de emplazamiento del condominio.

En consecuencia, tratándose de condominios de viviendas sociales, a que se refiere el Título IV de la Ley 19.537, sólo corresponderá contemplar un estacionamiento cada dos unidades de viviendas sociales.

Tema 5 De la vialidad en un condominio

5.5.1. Cesiones gratuitas en proyectos acogidos a copropiedad inmobiliaria

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 9; 17; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículos 59; 70; 135; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.2.4. N°2; 2.2.5.; 2.6.17.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0588 del 23 julio 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 62/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0588 DEL 23 JULIO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 62/ 2007

Aplicación del artículo 2.2.4. N°2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto a las cesiones gratuitas de terrenos en condominios tipo A.

Los proyectos que se acojan a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, de conformidad con lo reglamentado en el artículo 2.2.4. N° 2 de la OGUC, estarán obligados a ceder y urbanizar únicamente los terrenos que estén afectos a declaratoria de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial, correspondiendo éstos a los establecidos en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En mérito de lo expuesto, las cesiones que contemplen los proyectos que se acojan a condominio tipo A, corresponderán sólo a aquellos terrenos declarados de utilidad pública por el respectivo instrumento de planificación territorial, debiendo las obras estar recibidas por los organismos competentes, previo a la recepción definitiva de las obras de edificación.

En armonía con lo anterior, el resto de los terrenos en que se emplaza el proyecto que se acogerá a condominio tipo A, constituye un bien de dominio común de todos los copropietarios, siendo factible que en el reglamento de la copropiedad, se asignen polígonos de uso y goce exclusivo para uno o más comuneros, previo acuerdo de la asamblea, conforme lo establece el artículo 17 de la Ley 19.537.

Por su parte tratándose de proyectos que se acojan a condominio tipo B, al igual que en el caso precedentemente analizado, se cederá únicamente los terrenos afectos a declaratoria de utilidad

pública por el instrumento de planificación territorial. No obstante, conforme con lo regulado en el artículo 2.6.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proyecto deberá contemplar superficies de terreno de dominio común destinados a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se tratara de un proyecto de loteo, aplicando para tal efecto la Tabla 1, contenida en el inciso primero del artículo 2.2.5. del citado cuerpo reglamentario, superficies que en caso alguno constituyen cesiones gratuitas, por cuanto conforme a la normativa son bienes comunes de los copropietarios.

Finalmente cabe señalar que, al no estar reglamentadas las cesiones para los casos de crecimiento urbano por densificación a que se refiere el inciso segundo del artículo 70 de la Ley General, en los casos de condominios tipo A y B sólo corresponde realizar cesiones y urbanizaciones de los terrenos que se encuentran con declaratoria de utilidad pública por el instrumento de planificación. Lo anterior, de conformidad con el artículo 9° de la Ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.



5.5.2. Pavimentación de calzadas interiores

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 9; Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria
- Artículo 135; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.3.4.; 2.6.17.; 3.2.5.; 5.9.6. ; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0523 del 18 octubre 2001; DDU 96
- Circular Ord. N° 0406 del 11 mayo 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 26/2007 (Parte)

CIRCULAR ORD. N° 0523 DEL 18 OCTUBRE 2001; DDU 96

Aplicación de los artículos 5.9.6. y 2.6.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido a la pavimentación de calzadas interiores de los Condominios

En el artículo 5.9.6., se ha eliminado la certificación que debía emitir el Serviú, por la correcta ejecución de las obras de pavimentación en predios de carácter privado. Por otra parte, el artículo 2.6.17. se refiere a que en el caso de Condominios tipo B, éstos deberán asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el artículo 2.3.4. y que el pavimento de las mismas se ejecutará conforme a las especificaciones mínimas que señalen los incisos quinto y siguientes del artículo 3.2.5., las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad. En este artículo, también se agrega que las obras de pavimentación

señaladas no requerirán permisos especiales o la aprobación de un proyecto de las mismas y que serán recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales bajo el carácter de obras complementarias.

Respecto a los Condominios tipo A, cabe señalar que el artículo 9º de la Ley Nº19.537 de copropiedad inmobiliaria, establece claramente que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135 del decreto con fuerza de ley Nº458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo Plan Regulador, por lo tanto los terrenos destinados a trazados viales al interior de un condominio tipo A acogido a la Ley Nº19.537, por ser de uso privado y no de uso público, permanecerán en el dominio de la comunidad, pudiendo así el diseño y materialidad de dichos trazados viales ser definido por el arquitecto proyectista.

La pavimentación de sus calzadas, quedará acogida a lo establecido en el artículo 5.9.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y al igual que los Condominios tipo B, no requerirán permisos especiales o la aprobación de un proyecto de las mismas y serán recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales bajo el carácter de obras complementarias.

CIRCULAR ORD. Nº 0406 DEL 11 MAYO 2007; DDU – ESPECÍFICA Nº 26/2007 (Parte)

Carácter de las vías interiores de un condominio

Consulta: En relación con lo señalado en el artículo 6.2.3. de la OGUC, en los casos de condominios tipo B, ¿las vías interiores se pueden considerar como vías de tránsito público o espacio público?.

Respuesta: Las vías interiores de un condominio constituyen bienes de dominio común, conforme al numeral 3. letra b) del artículo 2º de la Ley 19.537. En tal sentido, la normativa vigente establece que, en las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m. de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.

Tema 6 De las unidades de un condominio

5.6.1. Exigencias para los cambios de destinos de las unidades

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 4.2.2.; 5.1.4. N°3; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0624 del 01 agosto 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 65/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0624 DEL 01 AGOSTO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 65/ 2007

Cambio de destino de una o más unidades en edificios antiguos acogidos a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Como principio general, la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, establece que todo cambio de destino de una unidad o propiedad existente bajo el régimen de copropiedad, debe estar debidamente tramitado en los términos establecidos por la normativa vigente, esto es; contar con la autorización de la Asamblea de Copropietarios del Condominio y el permiso de la Dirección de Obras Municipales.

En la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se establece en su artículo 5.1.4, número 3, que la autorización de cambio de destino emitida por la Dirección de Obras, será favorable si cumple con los usos de suelo, las normas de seguridad establecidas en los Capítulos 2 y 3 del Título 4 de la Ordenanza General y las demás normas que para el nuevo uso señale dicha Ordenanza y el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Por su parte, el artículo 4.2.2. de dicha Ordenanza, determina que para solicitar autorización de cambio de destino de una edificación, se contemplen o no obras de edificación, deberá adjuntarse un informe suscrito por un profesional competente que acredite el cumplimiento de las condiciones generales de seguridad aplicables al nuevo destino, salvo que se trate de edificaciones cuya carga de ocupación sea inferior a 30 personas, en cuyo caso dichas disposiciones no serán aplicables.

En mérito de lo expuesto, cabe concluir que la normativa de urbanismo y construcciones no contempla disposiciones de excepción que eximan - a las edificaciones antiguas que cambien de destino - del cumplimiento de la normativa vigente, salvo en aquellas edificaciones con carga de ocupación menor a 30 personas establecida en el artículo 4.2.2. de la Ordenanza General.



5.6.2. Divisiones interiores de unidades independientes en plantas libres

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 4.3.3.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 384 del 29 noviembre 2002; DDU 117* Punto 4. de la Circular, dejado sin efecto por Circular Ord. N°0695 del 28 agosto 2008; DDU 208)

CIRCULAR ORD. N° 384 DEL 29 NOVIEMBRE 2002; DDU 117

Aplicación del artículo 4.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a las divisiones entre unidades independientes y a las instalaciones sanitarias y energéticas en los edificios de oficinas y centros comerciales cuya distribución es en base a “plantas libres” .

Al respecto, el artículo 4.3.3. establece la resistencia que deben tener los muros divisorios entre unidades funcionales independientes, pero no se refiere al caso en que dos o más unidades contiguas son de un mismo propietario o usuario. Esta eventualidad es relativamente recurrente en edificios de oficinas y en locales comerciales, cuyo “tamaño” se adecua a los constantes y fluctuantes requerimientos del mercado, sin que sea necesario fusionar roles ni alterar los prorratesos en el Reglamento de Copropiedad.

Es importante aclarar en primer lugar que el objetivo que tiene este artículo en lo referente a las divisiones entre unidades funcionales independientes, es proteger a un tercero ante un siniestro, evitando la propagación del fuego a unidades vecinas, por lo que si un propietario o usuario compra o arrienda dos o más unidades contiguas, no corresponde exigir que se contemple un muro divisorio, si la actividad es funcionalmente continua, es decir, en la práctica la “unidad” funciona, sea oficina o local, como una unidad más grande.

Para los efectos del cumplimiento del artículo 4.3.3., bastará que se grafique en los planos de arquitectura para el Permiso de Edificación o de sus modificaciones, la división entre unidades vendibles con la resistencia al fuego correspondiente y se indique tanto en el Plano de Copropiedad Inmobiliaria como en su Reglamento de Copropiedad, que en el evento que un propietario decida vender o arrendar una unidad a un usuario o propietario distinto al de las unidades contiguas, se deberá edificar el muro divisorio especificado cumpliendo con todos los requisitos que para este tipo de muros establece el artículo 4.3.3.. Lo anterior eximirá a las Direcciones de Obras Municipales de exigir la materialización de todas las divisiones entre unidades para el otorgamiento de la Recepción Definitiva del edificio. En el momento en que se soliciten los permisos de obra menor por las habilitaciones interiores de los locales u oficinas, se verificará que los muros divisorios con otras

unidades funcionalmente independientes, cumplan con lo establecido en el artículo 4.3.3. y tengan una clara referencia con las unidades enroladas.

Por su parte, la división entre unidades vendibles y espacios comunes no está normativamente contemplada en la citada tabla del Artículo 4.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para la mayor parte de los proyectos, dicho muro divisorio es natural y obvio, y por ende, no causa problemas el hecho de consultarlo, sin embargo en algunos edificios de oficinas, se ha extendido la práctica de asignar en uso y goce exclusivo para una unidad vendible específica, parte de los espacios comunes, especialmente los pasillos frente a los ascensores o cajas verticales de seguridad.

En estos últimos, tampoco parece razonable exigir un “muro divisorio” entre ambos, puesto que, al definir dichos espacios en calidad de bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo, según la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, las actividades que allí se desarrollen pasan a ser una “unidad funcional”, en tanto no se intervenga ni entorpezca las vías de evacuación como tales.

En consecuencia, toda vez que se trate de recintos contiguos, que conforman una “unidad funcional”, aunque parte de la superficie esté definida como superficie útil (unidad vendible) y otra como bien común asignado en uso y goce exclusivo (espacio común), no requiere contemplar obligatoriamente “muros divisorios” y si los tiene, pueden ser removidos.

Consecuente con el caso anterior, también se da una tercera alternativa, esto es, entre un espacio común, de uso general, con otro espacio común asignado en uso exclusivo de alguna unidad vendible contigua o adyacente.

Al igual que en los casos anteriores, se genera una “unidad funcional” entre los diversos tipos de espacios, independientemente del régimen de dominio que los afecta, motivo por el cual, mientras se mantenga esa característica de funcionalidad, no es exigible un muro divisorio entre tales espacios virtuales, o bien, si los tiene, pueden ser removidos.

Este último caso se presenta principalmente en oficinas, que por razones de diseño, se contempla una pequeña recepción o secretaría en el pasillo frente a los ascensores, cuyo espacio, siendo un bien común, se le define en uso y goce exclusivo de la unidad vendible que enfrenta o accede de la oficina, y el resto del pasillo se mantiene como un espacio común, de uso general, para dar acceso a otras instalaciones del edificio, como lo son las escaleras, la red seca y húmeda, medidores, etc.

Como se apreciará, el común denominador de las situaciones planteadas, es la “unidad funcional” que se produce, entre distintos tipos de espacios, que están ocupados o serán ocupados por un mismo propietario o usuario, que, mientras se mantenga esa característica de funcionalidad, no es exigible un muro divisorio entre tales espacios virtuales y si los tuviera, pueden ser removidos.



5.6.3. Divisiones de unidades existentes

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 10; 11; Ley 19.537 sobre copropiedad Inmobiliaria

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0416 del 22 junio 2009; DDU-ESPECÍFICA N° 16/2009

CIRCULAR ORD. N° 0416 DEL 22 JUNIO 2009; DDU-ESPECÍFICA N° 16/2009

División de unidades de dominio exclusivo pertenecientes a un condominio existente acogido a la Ley N°19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, con el propósito de dar origen a nuevas unidades menores, transferibles en dominio.

Al respecto podemos señalar que en este caso, si bien las unidades podrían no verse afectadas en cuanto a su conformación física periférica y su funcionalidad, ni tampoco verse afectados los bienes comunes que las complementan, es evidente que se generan cambios en cuanto a la valorización de las distintas unidades y consecuentemente se ven modificados los derechos sobre los bienes comunes. En otras palabras, tales divisiones alteran los distintos derechos de propiedad y el equilibrio funcional preexistente conocido y autorizado por la Dirección de Obras Municipales.

La división de las unidades con el propósito de dar origen a nuevas unidades independientes y transferibles, amerita a nuestro juicio efectuar los ajustes correspondientes en el Reglamento de Copropiedad, específicamente, de la tabla de prorrates de derechos, así como el establecimiento de nuevos roles a las unidades que se originen.

En conclusión, para efectuar la división de las unidades principales de un condominio acogido a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria con el propósito de dar origen a nuevas unidades menores, independientes y transferibles en dominio, se requiere de la autorización de la asamblea extraordinaria de copropietarios dado que tal acción afecta el derecho de propiedad de los copropietarios; se requiere además, de la determinación de los nuevos avalúos fiscales y la reasignación de roles, finalmente, de la autorización de la Dirección de Obras Municipales conforme a lo establecido en los artículos 10° y 11° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, correspondiendo a este organismo verificar el cumplimiento de las nuevas exigencias que deriven de conformación de nuevas unidades.

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

INDICE			
	Materia	Circular	Página
CAPITULO 6 LEYES DE REGULARIZACIÓN			
TEMA 1	LEY N° 19.532 SOBRE REGULARIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES		
6.1.1	Ámbito de aplicación	35; 213	427
TEMA 2	LEY 19. 583 SOBRE REGULARIZACIÓN DE BIENES RAÍCES URBANOS		
6.2.1.	Procedimientos aplicables a expedientes pendientes en las D.O.M.	67/2007	430
6.2.2.	Solicitudes de regularización de microempresas	84	431
TEMA 3	LEY N° 19.749 SOBRE MICROEMPRESAS FAMILIARES		
6.3.1.	Actividades permitidas, normas aplicables; requisitos y exigencias, actividades permitidas	126	433
TEMA 4	LEY 20.234 ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO DE SANEAMIENTO Y REGULARIZACIÓN LOTEOS		
6.4.1.	Ámbito de aplicación plazos y beneficios	200; 211; 09/2009	441
6.4.2.	Pago de derechos municipales	14/2008	454
TEMA 5	LEY 20.251 ESTABLECE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO PARA LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES		
6.5.1.	Precisiones sobre la aplicación de las disposiciones de la Ley	201;27/2008; 29/2008	455
6.5.2.	Disposiciones de carácter permanente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para permisos de ampliación de viviendas, sociales, progresivas e infraestructuras sanitarias y regularización de edificaciones construidas antes de 1959	207; 01/2009	468
6.5.3.	Normas de resistencia al fuego para muros de adosamientos de solicitudes acogidas al artículo 1° transitorio	24/2008	472

Tema 1

Ley 19.532 sobre regularización de establecimientos educacionales



6.1.1. Ámbito de aplicación

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 19.532 sobre Regularización de Establecimientos educacionales

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 412 del 4 de Mayo de 1998; DDU 35
- Circular Ord. N° 075 del 30 enero 2009; DDU 213

CIRCULAR ORD. N° 412 DEL 4 DE MAYO DE 1998; DDU 35

Ley N°19.532 (publicada en D.O. de 17.11.97) establece un aporte de capital proporcionado por el Estado a los establecimientos educacionales subvencionados, con el fin de que cuenten con la infraestructura necesaria para implementar el régimen de Jornada Escolar Completa

Para llevar a cabo las intervenciones que esto requiere, los locales escolares existentes deben tener regularizada su situación ante las Direcciones de Obras Municipales, condición que no se cumple en muchos de los establecimientos del país.

Para facilitar la regularización de las obras de dichos establecimientos, se incorporó a la citada Ley un artículo -el Art. N°13-, que permite a los sostenedores de establecimientos educacionales poner su situación al día ante las Direcciones de Obras, dentro de un plazo que expira el 16 de Noviembre de 1998, cumpliendo las condiciones enunciadas en el texto de dicho artículo 13, que es el siguiente:

“Artículo 13.- Los propietarios de establecimientos educacionales de enseñanza básica y media cuyas construcciones o ampliaciones hayan sido construidas con o sin permiso de edificación y que no cuenten con recepción final, podrán dentro del plazo de un año, a contar de la publicación de esta ley, regularizar su situación, presentando ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso y recepción simultánea, acompañada de los siguientes documentos:

- a) Aquellos especificados en el decreto supremo N°47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo

5.1.6. N^{os}. 6, 7 y 9, suscritos por un profesional competente, en que consten las características de la edificación que se regulariza.

- b) Certificado de dominio vigente de la propiedad en que se encuentre ubicada la construcción o ampliación.
- c) Informe técnico de un profesional arquitecto o ingeniero civil, sobre el buen estado estructural y constructivo del edificio y de la carencia de riesgo físico para sus usuarios.
- d) Certificado de higiene ambiental expedido por la autoridad de salud competente.
- e) Informe técnico de un instalador autorizado sobre el buen estado de las instalaciones de electricidad, de agua potable y de alcantarillado.
- f) Informe del sostenedor sobre las condiciones generales de seguridad, en especial, las de evacuación.
- g) Certificado del Secretario Regional Ministerial de Educación que corresponda, de la utilización de las construcciones, ampliaciones o habilitaciones para impartir educación subvencionada.

Sólo podrán acogerse a esta ley las edificaciones o las ampliaciones, o ambas según el caso, construidas con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley, siempre que durante los treinta días siguientes a esta misma fecha no se formulen reclamaciones de los vecinos por incumplimiento de normas, y en la medida en que se respeten las líneas oficiales de edificación establecidas por los planes reguladores respectivos.

Las regularizaciones acogidas a esta ley, tratándose de establecimientos educacionales subvencionados, estarán exentas del pago de derechos de edificación.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse dentro de los noventa días siguiente a la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere emitido un pronunciamiento, se tendrá por aprobada la solicitud.

Si el permiso o la recepción, o ambos según el caso, fueren denegados, se podrá reclamar ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en un plazo de quince días contado desde la notificación del rechazo, la que deberá pronunciarse sobre el reclamo y, si fuere procedente ordenará que se otorgue en tal caso el permiso o la recepción, o ambos, según de que se trate.”.

Dada la importancia que reviste la oportuna puesta en marcha de este régimen de jornada escolar completa en todos los establecimientos del país, y el que éste pueda desarrollarse sin problemas derivados del deficiente acondicionamiento, se requerirá sin duda un esfuerzo por parte de los servicios y personal que atienden los trámites municipales ya mencionados, para que éstos puedan cumplirse dentro del plazo previsto. En tal supuesto, se insta a las autoridades y encargados de dichos servicios a disponer para las solicitudes de regularizaciones de permisos y de recepción de obras,

correspondientes a establecimientos educacionales subvencionados, una atención preferencial y una actitud de ayuda para superar tropiezos que puedan ocurrir en su tramitación.

CIRCULAR ORD. N° 075 del 30 ENERO 2009; DDU 213

Da a conocer contenido del Oficio N°04/128 del 16.01.2009, en que la División de Planificación y Presupuesto del Ministerio de Educación informa sobre la prórroga de la vigencia del artículo 13 de la Ley N°19.532 en relación a la regularización de las edificaciones de establecimientos educacionales.

Transcribe parte del texto:

- a) Como es de su conocimiento, la Ley N° 20.314, que aprueba el Presupuesto del Sector Público para el año 2009, fue publicada en el "Diario Oficial" con fecha 12 de diciembre de 2008. En el Presupuesto correspondiente al Ministerio de Educación, en la Partida 09, Capítulo 01, Programa 02, Glosa 06, se señala que: "Durante el año 2009 los propietarios de establecimiento educacionales de enseñanza básica y media podrán acogerse al beneficio establecido en el artículo 13 de la Ley 19.532, en las mismas condiciones y derechos que allí se indican."
- b) Dado que dicho artículo faculta a los propietarios de establecimientos educacionales cuyas construcciones hayan sido realizadas con o sin permiso de edificación, a efectuar una regularización simplificada ante la respectiva Dirección de Obras Municipales, se solicita a esa institución su colaboración para el cumplimiento de dicho beneficio.

De acuerdo a lo anterior, los propietarios de establecimientos educacionales que impartan educación subvencionada de enseñanza básica y media podrán acogerse al beneficio de regularización de construcciones y ampliaciones que otorga el artículo 13 de la Ley N°19.532, hasta el 31 de Diciembre del 2009, cumpliendo con el procedimiento y requisitos que allí se indican, los cuales se encuentran descritos en Circular Ord. N°0412, "DDU 35", de fecha 4 de Mayo de 1998, de esta División.

Al respecto, debe aclararse que el D.S. N°115, (V. y U.), de 2002, publicado en el Diario Oficial el 03.08.02 modificó la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pasando entre otros, los números 6, 7 y 9 del artículo 5.1.6., a ser números 7, 8 y 11 respectivamente.

Tema 2

Ley 19.583 sobre Regularización de Bienes Raíces Urbanos



6.2.1. Procedimientos aplicables a los expedientes pendientes en las D.O.M.

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 19.583 sobre Regularización de Bienes Raíces Urbanos
- Artículos 8; 14; Ley 19.880 que rige los Actos Administrativos de la Administración del Estado

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0626 del 01 agosto 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 67/ 2007

CIRCULAR ORD. N° 0626 del 01 AGOSTO 2007; DDU – ESPECÍFICA N° 67/ 2007

Procedimientos aplicables a los expedientes acogidos a la Ley N° 19.583 sobre Regularización de Bienes Raíces Urbanos sin Recepción Definitiva, que permanecen en las Direcciones de Obras Municipales, con trámites pendientes.

Sobre el particular cabe indicar, que no existe impedimento legal para que el Director de Obras Municipales, con posterioridad al transcurso del plazo fijado al efecto por el legislador, esto es transcurrido 180 días contados desde la fecha de presentación de la totalidad de los antecedentes exigidos por la ley, otorgue los certificados de regularización de las construcciones que le han sido requeridos en virtud de la Ley N° 19.583, en atención a que los plazos que la ley fija para la administración, no tienen el carácter de fatales, a lo que se debe agregar que la citada ley no estableció un plazo de caducidad dentro del procedimiento para la revisión y examen de los requisitos exigidos para otorgar los beneficios.

Consecuente con lo anterior y ratificando lo señalado en el punto 4. del referido oficio, si a la fecha los requirentes no han subsanado los trámites pendientes de las correspondientes solicitudes, tales como, respuesta de las observaciones formuladas, o no se han pagado los respectivos derechos municipales que permitan otorgar el certificado de regularización, es de opinión de esta División que para efectos de suplir los vacíos observados en la Ley N° 19.583, corresponde la aplicación en carácter de supletorio de la Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado, en atención a los principios conclusivo y de inexcusabilidad expresados en sus artículos 8 y 14 respectivamente.

En tal sentido y teniendo en consideración el principio de celeridad, lo que se traduce en el deber de las autoridades y funcionarios de los órganos de la Administración del Estado de actuar por propia iniciativa en la iniciación y prosecución de las materias sometidas a su decisión, lo que concordado con los principios ya expresados como conclusivo y de inexcusabilidad, resultaría aplicable el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley N° 19.880, correspondiendo a tal efecto que las Direcciones de Obras en aquellos casos que por más de treinta días adviertan la paralización del procedimiento, deberán comunicar al interesado tal situación, advirtiéndole que de no efectuar las diligencias que a su cargo correspondan dentro del plazo de siete días, declarará el abandono del procedimiento.

Cumplido lo anterior y transcurrido el plazo indicado, sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Dirección de Obras Municipales declarará abandonado el procedimiento y ordenará el archivo del expediente, notificándose al interesado.



6.2.2. Solicitudes de regularización de microempresas

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 3; 5; Ley N°19.583, de regularización de bienes raíces urbanos

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0305 del 18 junio 2001; DDU 84

CIRCULAR ORD. N° 0305 DEL 18 JUNIO 2001; DDU 84

Aplicación de las disposiciones de la Ley N° 19.583, en vinculación con la emisión del certificado de calificación de “actividades inofensivas” de las microempresas a regularizar, otorgado por la autoridad sanitaria regional conforme a lo previsto en la letra d) del inciso primero del artículo 3° de la antes indicada Ley.

Con el propósito de clarificar y uniformar criterios para la correcta aplicación de la Ley N°19.583 en los aspectos que inquietan, hemos estimado oportuno emitir las siguientes instrucciones:

Las Direcciones de Obras Municipales deberán acoger a tramitación la solicitud de regularización formulada por el o los propietarios de una microempresa, exigiendo para los efectos explicitados en el punto anterior, sólo la presentación de la colilla o recibo de ingreso de la solicitud para la calificación

de “actividad inofensiva” materializada ante la autoridad sanitaria regional competente, autoridad que deberá emitir el “certificado de calificación” de la actividad antes de que expire el plazo máximo de 180 días otorgado por la Ley a las Direcciones de Obras Municipales para extender el “certificado de regularización” que señala el inciso primero del artículo 5° de la Ley N°19.583.

Si dentro del plazo de los 180 días ya indicado, la autoridad sanitaria no se pronuncia o señala expresamente a través del documento correspondiente, que la actividad microempresarial es dañina o lesiva, entonces la microempresa no podrá acogerse a los beneficios de esta Ley, debiendo la solicitud de regularización ser rechazada.

Finalmente es preciso recordar, que el inciso segundo del artículo 3° de la Ley N°19.583, faculta a las autoridades sanitarias regionales competentes para celebrar “convenios” con los Municipios, a fin de dar rapidez y, lograr una mayor coordinación y una adecuada complementación a las actividades a desarrollar por ambos organismos respecto de la materia motivo de la presente circular.

Tema 3

Ley N° 19.749 sobre Microempresas familiares



6.3.1. Actividades permitidas, normas aplicables, requisitos y exigencias

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 2; 5; Ley 19.749 sobre Microempresas Familiares
- DS. 102 /2002 Ministerio de Economía, Reglamento de la Ley N°19.749
- Artículo 24; Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades
- Artículo 26; D.L. 3.063, Sobre Rentas Municipales
- Reglamento Sanitario de los Alimentos aprobado por D.S. N° 977 de 1997 Ministerio de Salud
- Artículo 5.1.4. ; 5.2.1.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 118 del 09 junio 200; DDU 126

CIRCULAR ORD. N° 118 del 09 JUNIO 2003; DDU 126

Aplicación de la Ley N° 19.749 publicada en el Diario Oficial de 25 de agosto de 2001, cuyo objetivo principal es facilitar y estimular la creación, localización, desarrollo y funcionamiento de las denominadas Microempresas Familiares. (MEF).

La presente circular tiene como propósito fundamental, coordinar y unificar criterios técnicos a través de la resolución de dudas interpretativas vinculadas con la antes señalada ley a fin de lograr una aplicación uniforme de su preceptiva por parte de las Direcciones de Obras Municipales, organismos estos, encargados de verificar y fiscalizar los destinos de las viviendas y de todos los aspectos técnicos aplicables a éstas, que se vinculen con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y, con los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos.

En estricta correspondencia con lo expuesto precedentemente, a continuación procedemos a aclarar ciertos aspectos conceptuales básicos importantes que deben ser convenientemente evaluados por la unidad municipal competente al momento de autorizar el funcionamiento de este tipo especial de actividad, mediante el otorgamiento de las respectivas patentes municipales definitivas. Muchos de estos aspectos, relacionados con la Ley N° 19.749, son tratados en la Cartilla de Capacitación y el

Manual de Procedimientos Operativos, elaborada en enero de 2003 por el Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción:

¿ QUE SE DEBE ENTENDER POR MICROEMPRESA FAMILIAR Y CUÁLES SON SUS REQUISITOS?

- Conforme a lo señalado en el inciso segundo del artículo 26 D.L. N° 3.063 , de 1979, Ley de Rentas Municipales , debemos entender por "microempresa familiar" , aquella actividad desarrollada que reúna los siguientes requisitos :
 - a) Que la actividad económica que constituya su giro se ejerza en la casa habitación familiar;
 - b) Que en ella no laboren más de cinco trabajadores extraños a la familia; y,
 - c) Que sus activos productivos, sin considerar el valor del inmueble en que funciona, no exceda las 1.000 unidades de fomento.
- De acuerdo a lo señalado en el artículo 2º del Reglamento de la Ley N° 19.749, la microempresa familiar es una empresa que pertenece a una o más personas naturales que residen en una casa habitación. En ella se pueden desarrollar labores profesionales, oficios, industria, artesanía o cualquier otra actividad lícita, ya sea de prestación de servicios o de producción de bienes, excluidas las peligrosas , contaminantes o molestas.

¿ QUE SE ENTIENDE POR CASA HABITACIÓN FAMILIAR ?

- Conforme a las definiciones contenidas en el artículo 5º del Reglamento de la Ley N° 19.749 , por "Casa Habitación Familiar " debemos entender : " la residencia de el o los microempresarios" .De esto se infiere, que el microempresario familiar, que puede o no ser el propietario del inmueble , debe residir y habitar la casa en que se desarrolla la actividad.

¿ LA ACTIVIDAD DE MICROEMPRESA SÓLO DEBE EFECTUARSE EN LA VIVIENDA O UNIDAD , CONSIDERADAS ÉSTAS COMO RECINTO CONSTRUIDO ?

- No, en el caso de viviendas con terreno propio en un condominio o loteo, la actividad no molesta deberá desarrollarse dentro de los límites del terreno y no obligatoriamente en el área construida
- En el caso de los condominios y con la autorización de la Asamblea de copropietarios, la actividad no molesta podrá desarrollarse en porciones del terreno común entregadas en usufructo al microempresario, adoptándose las medidas de resguardo y protección correspondientes.

¿ QUÉ SE ENTIENDE POR LEGÍTIMO OCUPANTE DE LA CASA HABITACIÓN ?

- Conforme a lo preceptuado en el N° 3 del artículo 5º de la Ley N° 19.749, por la expresión " Legítimo ocupante ", debemos entender : " el propietario, poseedor o mero tenedor que tenga derecho a ocupar la casa habitación familiar en que se ejerza la actividad económica que da origen a la microempresa."

- De lo anterior se desprende que pueden desarrollar la actividad micro empresarial, además del propietario de la casa habitación, un arrendatario, un usufructuario, un comodatario etc.

¿ A QUIENES ESTÁ DIRIGIDA A BENEFICIAR ESTA LEY ?

- Esta orientada a beneficiar a :
 - a) A todos aquellos que deseen crear una microempresa familiar;
 - b) A quienes tienen una en actual funcionamiento sin estar formalizada , esto es , no poseen patente municipal y/o no han iniciado actividades en el Servicio de Impuestos Internos que ampare su funcionamiento; y ,
 - c) A aquellas microempresas familiares que no han podido formalizarse por no cumplir con las normas sobre zonificación industrial o comercial establecidas por los instrumentos de planificación territorial respectivos.

¿QUÉ SE DEBE ENTENDER POR ACTIVIDAD INOFENSIVA?

- Debemos entender por actividad inofensiva, aquella que no causa daños ni molestias a la comunidad , a las personas o al entorno , en la que además, se controla y neutralizan los efectos del proceso productivo o de acopio de materiales dentro de las instalaciones de la casa habitación

¿ QUÉ ACTIVIDADES DE CARÁCTER INOFENSIVO PUEDEN DESARROLLARSE EN CASAS HABITACIÓN FAMILIAR Y ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DE ESTA LEY ?

- Los municipios a través de sus unidades competentes, sólo podrán aceptar las actividades lícitas e inofensivas que se detallan en el **Cuadro** sobre el " Listado de Clasificación de Actividades y Establecimientos" factibles de acoger a la Ley de Microempresa desarrollado por el Ministerio de Salud y que , como Anexo se adiciona a esta circular.
- Por actividades inofensivas debemos entender, todas aquellas que no producen : ruidos u olores molestos , vibraciones o trepidaciones , emisiones de material particulado nocivo y gases peligrosos o que facilitan la proliferación de vectores tales como roedores ,moscas y otros insectos, inseguridad por incendio y otros siniestros de similar naturaleza , etc.
- El almacenamiento de más 50 litros o kilos de sustancias corrosivas , reactivas , inflamables o tóxicas, que no sean combustibles tradicionales de uso doméstico como el carbón , leña , gas y kerosene , hará que la actividad sea calificada como nociva y no pueda ser desarrollada en la vivienda .

¿ QUÉ ACTIVIDADES DE CARÁCTER PELIGROSO ,CONTAMINANTE O MOLESTO DEBEN EXCLUIRSE DE LAS BENEFICIOS DE ESTA LEY ?

- Las unidades municipales competentes , deben controlar la posibilidad que se constituyan subrepticamente en microempresas familiares lícitas , todas aquellas actividades que explícitamente se clasifican en **Cuadro** anexo como peligrosas, contaminantes o molestas, por ser estas perjudiciales y dañinas para los usuarios de la vivienda , del condominio que constituye como unidad o , del entorno vecinal inmediato .

¿ QUE SE DEBE HACER RESPECTO DE LA CORRECTA CALIFICACIÓN DE UNA ACTIVIDAD, CUANDO ÉSTA NO SE ENCUENTRE EN EL CUADRO ANEXO ?

- Toda actividad microempresarial familiar inofensiva que se encuentre expresamente indicada en el **Cuadro** adjunto a la presente circular, se encuentre calificada dentro de las factibles de acogerse a los beneficios de esta ley , debe ser admitida sin objeciones o reparos.
- El microempresario debe, para los efectos de lograr la autorización y patente municipal otorgada por el municipio, autocalificar su actividad conforme a los antecedentes aportados por el **Cuadro** anexo a esta circular. Frente a una duda, la calificación deberá hacerla la Autoridad Sanitaria competente.
- Deberán solicitar se acompañe un certificado emitido por de la Autoridad Sanitaria competente calificando la actividad a desarrollar únicamente sólo cuando existan dudas o la actividad no se encuentre expresamente señalada en el **Cuadro** anexo
- La clasificación de actividad ofensiva, peligrosa o molesta por parte de la Autoridad Sanitaria competente, hará que la actividad no pueda ser desarrollada porque causa daño o perjuicio a la salud y seguridad de los ocupantes del inmueble y de su entorno.
- El microempresario, frente a un rechazo, podrá reclamar ante los organismos competentes o adoptar las medidas de mitigación o correctivas necesarias que permitan recalificar la actividad como inofensiva.

¿ CUÁL ES EL ORGANISMO LEGALMENTE IDÓNEO PARA CALIFICAR, FISCALIZAR Y AUTORIZAR LOS DESTINOS EN LAS EDIFICACIONES ?

- De acuerdo con el artículo 24 de la Ley Nº18.695 , Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y , el Nº 3 del artículo 5.1.4. y el artículo 5.2.1., estos últimos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones , el único organismo idóneo para calificar el destino de una edificación y para comprobar cuándo dicho destino ha variado es, la Dirección de Obras Municipales .

A LAS DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES, ¿ LES CABE INTERVENCIÓN EN EL CONTROL Y LA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY Nº 19.749 ?

Primeramente hay que señalar en lo que respecta a las exenciones sobre " limitaciones " (zonificaciones comerciales e industriales) y " autorizaciones " (sanitarias y otras) de que trata el inciso segundo del artículo 26 del D.L. Nº 3.063 , sobre rentas municipales , que las Microempresas

Familiares (MEF) se encuentran especialmente liberadas de cumplir estas "limitaciones " y " autorizaciones " en virtud de lo establecido explícitamente en la frase final que fuera incorporada al inciso segundo del artículo 26 por el N° 1 del Artículo Único de la Ley N° 19.749. Debemos entender que tales exenciones han sido otorgadas por una Ley especial siendo por lo tanto sus disposiciones de carácter restrictivas. En este sentido, las MEF en cuanto a la "actividad" lícita a desarrollar, se encuentran expresamente autorizadas por la Ley N° 19.749 para ejecutarla en cualquier casa habitación emplazada en el área de un instrumento de planificación territorial sin restricción.

El interesado, para poder obtener los beneficios tributarios que establece la ley, deberá escoger una actividad económica lícita de carácter inofensiva (excluidas las actividades peligrosas, contaminantes o molestas), autocalificable como tal por el propio beneficiario o, por la autoridad competente dentro de una vasta gama de actividades lícitas e inofensivas factibles de desarrollar de acuerdo al Cuadro adjunto a esta circular .

Esta situación , a juicio de esta División , no puede ser interpretada como restrictiva de las facultades legales y constitucionales entregadas a las Direcciones de Obras Municipales por el artículo 24 de la Ley N° 18.695 , Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades , en lo referente a sus atribuciones de fiscalización de destinos y cumplimiento de las normas derivadas de la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza cuando corresponda , sobre todo , cuando este organismo técnico especializado detecta un insuficiente grado de seguridad o de salubridad que eventualmente pueda poner en peligro a los moradores de las casas habitación donde se desarrolla la actividad , a sus vecinos o, se vea alterada la convivencia comunitaria del entorno ,etc.

¿QUÉ EXIGENCIAS DEBERÁ FORMULAR EL MUNICIPIO PARA PROCEDER A AUTORIZAR EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES MICROEMPRESARIALES LÍCITAS EN UNA CASA HABITACIÓN ?

- Para autorizar el desarrollo de una actividad lícita de carácter microempresarial familiar en una vivienda y el municipio otorgue la correspondiente patente municipal definitiva que ampara dicha actividad, el microempresario familiar, con el consentimiento del propietario del inmueble cuando proceda, deberá presentar en la unidad municipal competente:
 - a) Su inscripción en el Registro Municipal de Microempresarios Familiares, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° del Reglamento de la Ley N° 19.749 aprobado por Decreto N° 102 (Economía) , de 2002;
 - b) Solicitud firmada en formulario municipal único, integrado y tipo con los antecedentes exigidos por la autoridad administrativa con señalamiento del tipo de patente definitiva requerida (Comercial, Industrial , Profesional, etc.);
 - c) Declaración jurada simple, en la que acredite ser el legítimo ocupante de la vivienda y simultáneamente señale que la actividad a desarrollar se encuentra dentro de las actividades lícitas a las que se refiere la ley N° 19.749 contenidas en el **Cuadro** adjunto a esta circular;

- d) Informe de calificación de la actividad, emitido por el Servicio de Salud Regional competente , sólo cuando la actividad no se encuentre comprendida dentro de aquellas que expresamente se detallan en **Cuadro** adjunto a la circular;
- e) Autorización Sanitaria para manipulación de alimentos, de acuerdo con el Reglamento Sanitario de los Alimentos aprobado por D.S. N° 977 , Salud , de 1997 y sus modificaciones , sólo cuando proceda; y ,
- f) El consentimiento escrito del Comité de Administración, sólo para el caso de que las viviendas formen parte de un condominio acogido a la Ley N° 19.537 , de Copropiedad Inmobiliaria.

¿ CÓMO SE DEBE FORMALIZAR LA DECLARACIÓN JURADA EN LA SOLICITUD ?

- La Declaración Jurada Simple mediante la cual, el microempresario acredita ser el legítimo ocupante de la casa habitación y que la actividad a desarrollar en ella se encuentra dentro de las lícitas contempladas en la Ley N° 19.749, se debe efectuar en el mismo formulario municipal tipo.
- La firma contenida en la Declaración Jurada simple permitirá a la Autoridad Administrativa , dar absoluta fe de lo expuesto por el microempresario, haciéndose éste responsable de la veracidad de los datos proporcionados.

ENTREGA DE DATOS FALSOS O EQUÍVOCOS

- Las declaraciones juradas falsas, los datos erróneos o equívocos y las situaciones dolosas, una vez comprobadas por la Autoridad Administrativa , llevarán no sólo a la invalidación del acto que autorizó el desarrollo de la actividad y la patente que lo ampara, sino que también, a la persecución de las responsabilidades civiles y eventualmente penales que en el caso correspondan

¿ DE QUIÉN ES LA RESPONSABILIDAD SI OCURRE ALGÚN SINIESTRO EN UNA MICROEMPRESA QUE SE DECLARÓ INOFENSIVA Y NO LO ERA ?

- La responsabilidad en este caso es únicamente del microempresario que se autocalifica, por ello es de vital importancia entregar antecedentes veraces en la Declaración Jurada exigida , pudiendo para la correcta definición de la actividad , recurrir y asesorarse con el Servicio de Salud Regional o con la asistencia técnica del municipio correspondiente .

LAS DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES, ¿DEBEN APLICAR LAS NORMAS SOBRE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO CONTEMPLADAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL?

- No, para el otorgamiento de las patentes municipales que facultan el funcionamiento de una actividad microempresarial lícita de carácter familiar en una vivienda, las Direcciones de Obras Municipales se encuentran imposibilitadas de aplicar las normas sobre zonificación comercial o

industrial ni los usos de suelo establecidas por los instrumentos de planificación territorial para el sector en que estas se emplacen.

- Las viviendas seguirán manteniendo su destino principal habitacional, sin que el desarrollo de la actividad empresarial iniciada sea considerada como un cambio de destino.

¿ PUEDE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES HACER MAYORES EXIGENCIAS?

- Considerando que la Ley N° 19.749 es una ley de carácter excepcional, las Direcciones de Obras Municipales se encuentran impedidas de hacer mayores, menores o distintas exigencias que aquellas explícitamente contempladas en la antes individualizada ley. También se encuentran inhabilitadas para efectuar interpretaciones distintas, por lo que se sugiere a estos organismos, consultar y coordinar su acción con las autoridades competentes.
- Las Direcciones de Obras Municipales podrán sin embargo, sugerir las medidas técnicas mínimas necesarias que hagan a las microempresas, inofensivas y seguras para sus trabajadores y vecinos, buscando siempre estimular el desarrollo de la actividad.
- Se debe entender con claridad, que la actividad microempresarial ha desarrollar será siempre de carácter inofensiva, que será efectuada únicamente en una casa habitación la que por cierto no cambia su destino. Por lo tanto, dicha casa habitación no requiere de adaptaciones constructivas especiales como las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las diversas edificaciones según los distintos usos de suelo no habitacionales permitidos por los Instrumentos de Planificación Territorial.

¿QUÉ PASA CUANDO EN UN CONDOMINIO NO EXISTE COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN PARA AUTORIZAR EL FUNCIONAMIENTO DE UNA MICROEMPRESA EN UNA VIVIENDA?

- En este caso, la autorización deberá ser adoptada por los copropietarios reunidos en Asamblea ordinaria, con los porcentajes de asistencia y votación que tales acuerdos demanden. También, y frente a posibles contiendas o controversia sobre estas materias, la situación podrá ser dirimida por el Juez de Policía Local conforme a lo establecido en la Ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria. De igual forma, podrá recurrirse a arreglos extrajudiciales con la participación del municipio respectivo o, a través de la intervención de un árbitro arbitrador.

¿PUEDE UNA MICROEMPRESA FAMILIAR EN FUNCIONAMIENTO, CAMBIAR DE DOMICILIO O GIRO?

- Sí, todas las veces que sea necesario. En este sentido, la Autoridad Administrativa entiende que las condiciones y situaciones para la creación y desarrollo de una microempresa son variables en el tiempo, por lo que la constitución de estas microempresas, también requieren de las necesarias flexibilidades y adaptaciones. Para cambiar de domicilio o giro, sólo se requerirá someterse nuevamente a los mismos trámites o procedimientos, indicando el nuevo domicilio y nueva actividad o giro.

¿ES IMPEDIMENTO PARA REALIZAR UNA ACTIVIDAD DE MICROEMPRESA, QUE LA VIVIENDA Y/O SU AMPLIACIÓN SE ENCUENTREN SIN PERMISO MUNICIPAL O SIN RECEPCIÓN DEFINITIVA?

- No, el desarrollo de este tipo de actividad microempresarial y el otorgamiento de la correspondiente patente municipal definitiva conforme a las disposiciones de la ley N° 19.749, no debe vincularse en modo alguno con el proceso de regularización a que están obligadas todas las edificaciones ejecutadas sin permiso, obligación esta última que no se extingue con el tiempo. Tampoco debe vincularse con falta de recepción definitiva de la vivienda.

¿LOS BENEFICIOS DE LA LEY N° 19.749 SÓLO SON VÁLIDOS PARA LAS VIVIENDAS EMPLAZADAS DENTRO DE LOS LÍMITES URBANOS?

- No, la Ley N° 19.749 es aplicable tanto a viviendas emplazadas dentro como fuera de los límites urbanos establecidos por un instrumento de planificación territorial

¿EXISTE PLAZO PERENTORIO PARA ACOGERSE A LOS BENEFICIOS DE ESTA LEY?

- No, la Ley N° 19.749 y su Reglamento no han establecido un plazo para acogerse a sus beneficios. Por ello hay que entender, que estos beneficios se mantendrán mientras la Ley de Rentas Municipales no sea modificada con respecto a esta facultad especial.

EN EL CASO PARTICULAR DE LOS JARDINES INFANTILES ¿ EN QUÉ SE DIFERENCIA LA LEY N° 19.749 , DE MICROEMPRESAS FAMILIARES (D.O. 25.08.2001) , DE LA LEY N° 19. 864, SOBRE ENSEÑANZA PARVULARIA (D.O. 08.04. 2003).

- La Ley N° 19.749 faculta y estimula el desarrollo de actividades microempresariales familiares inofensivas destinadas a jardines infantiles en todo tipo de viviendas sin excepción, en el entendido que estas viviendas no pierden su destino principal habitacional, pudiendo ser regularizadas.
 - La Ley N° 19.864, en lo que interesa, permite la regularización, dentro del plazo de dos años , de viviendas D.F.L. N° 2 (MOP), de 1959, y sus ampliaciones, construidas con o sin permiso o sin recepción, ejecutadas con anterioridad al mes de Agosto de 2001 y destinadas exclusivamente a jardines infantiles, siendo incompatible esta destinación con otros usos, sea éste habitacional, de pequeño comercio o para taller.
-

Tema 4 - Ley N° 20.234

Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos



6.4.1. Ámbito de aplicación, plazos y beneficiarios

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley 20.234 que Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos”.
- Artículos 52; 55; 70;135;138; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0211 del 29 febrero 2008; DDU 200
- Circular Ord. N° 0948 del 28 noviembre 2008 ; DDU 211
- Circular Ord. N° 0352 del 26 mayo 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 09/2009

CIRCULAR N° 0211 DEL 29 FEBRERO 2008; DDU 200

Clarifica aspectos conceptuales con respecto a la correcta interpretación y aplicación de la Ley N° 20.234 que “Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos”,

Los requisitos para acogerse a la mencionada ley, están establecidos en su artículo 2º, entendiéndose que los bienes raíces que se acojan a las disposiciones de carácter excepcional que la ley contempla, deberán cumplir con cada uno de ellos.

AMBITO DE APLICACIÓN:

- Esta Ley es aplicable a los loteos irregulares -se encuentren o no declarados en esta situación irregular-, que se encuentren materializados de hecho con anterioridad al **31 de diciembre del año 2006**, que no cuenten con recepción definitiva por parte de las Direcciones de Obras Municipales sea que hayan contado o no, con permiso.
- Los loteos que cumplan con lo señalado podrán localizarse en área urbana o rural esto es, estar emplazados en:
 - **Bienes raíces urbanos**, entendiéndose por tal, aquellos que se encuentran emplazados al interior de los límites urbanos que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley General

de Urbanismo y Construcciones, delimitan las áreas urbanas y de extensión urbana, en los planes reguladores, diferenciándolas de las áreas rurales.

- **Bienes raíces rurales**, esto es, los que se encuentran fuera de las áreas urbanas y de extensión urbana definidos en los planes reguladores, siempre que cuenten con informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

PLAZOS:

- En conformidad a lo previsto en su artículo 1º, el plazo para acogerse a los beneficios de la Ley N° 20.234 caduca a los 24 meses desde su publicación. Por lo tanto, el plazo concluye el 05 de enero del año 2010. En tal sentido, las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresarse a tramitación hasta el día **05 de enero del año 2010**.
- La Dirección de Obras Municipales, tendrá un plazo de **180 días corridos** para pronunciarse y verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la citada ley.

BENEFICIARIOS:

- Conforme a lo señalado en el artículo 3º de la Ley N° 20.234, podrán acogerse a sus disposiciones los interesados, sean éstos personas naturales o jurídicas, por lo tanto, los beneficios de la Ley son extensivos al propietario o a los interesados que ocupen de hecho el inmueble -que demuestren la tenencia material del predio sujeto a regularización con anterioridad a la publicación de esta Ley-, sin perjuicio de los derechos del propietario sobre los respectivos inmuebles.
- Asimismo y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5º y 6º, podrá acogerse a las disposiciones de la ley N° 20.234 el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, en los casos de loteos declarados en situación irregular de conformidad a la Ley N° 16.741.

IMPEDIMENTOS PARA ACOGERSE A LA LEY:

- No podrán acogerse a esta ley los loteos irregulares, respecto de los cuales existan "reclamaciones escritas pendientes" por incumplimiento de normas urbanísticas, establecidas en los Planes Reguladores o en la normativa de urbanismo y construcciones, que hayan sido ingresadas ante la Dirección de Obras Municipales con anterioridad al **31 de diciembre 2006**.
- Que no existan viviendas en el loteo a regularizar.
- Que las viviendas que se emplacen en los sitios del loteo superen un valor de tasación de 1000 UF promedio.
- Que el loteo se encuentre localizado en áreas de riesgo, de protección o en aquellas declaradas de utilidad pública por el Plan Regulador respectivo.

ANTECEDENTES QUE DEBEN ACOMPAÑARSE ANTE LA DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES PARA LA REGULARIZACION:

- Solicitud presentada por el propietario o los interesados que ocupen de hecho la propiedad, en que se detalle los “factores y responsabilidades que expliquen la conformación del loteo irregular”, vale decir, la explicitación de las razones por las cuales el loteo no cuenta con permiso o recepción definitiva, y se reseñe sobre como se constituyó el loteo, se indique además, el número de sitios y sus ocupantes y, bajo que condiciones o circunstancias adquirieron u ocupan el respectivo predio.
- En la solicitud se incluirán los antecedentes que permitan conocer las condiciones de urbanización actuales del loteo irregular, referidas a la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas servidas, y electricidad, alumbrado público y redes de gas, cuando corresponda, pavimentación y sus obras complementarias, obras de defensa del terreno, cuando corresponda, señalando si cuentan con proyectos aprobados y recibidos por los servicios competentes.
- Se detallarán, además, las normas urbanísticas aplicables al predio, establecidas en los planes reguladores y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su cumplimiento en el loteo.

Para estos efectos las normas urbanísticas aplicables a los loteos y que se deben verificar son: uso de suelo, cesiones, superficie predial mínima, ochavos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección. Sin perjuicio de las facultades otorgadas por la ley para eximir del cumplimiento de normas urbanísticas, no podrán regularizarse aquellos sitios que se encuentren afectados por declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección.

- a. Se deberán acompañar los siguientes planos suscritos por un profesional competente, los que podrán ser elaborados con el apoyo de ortofotos o restituciones aerofotogramétricas:
 - **Plano del loteo**, a escala adecuada, elaborado sobre la base de un levantamiento topográfico, que grafique las viviendas existentes en cada lote resultante, vialidad y espacios públicos.
 - **Plano de ubicación y emplazamiento.**
- b. En el caso de solicitudes de regularización emplazadas en **área rural**, además de los requisitos señalados en las letras anteriores, se deberá acompañar informe favorable de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, la que establecerá el grado mínimo de urbanización que debe cumplir el loteo conforme a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

REBAJAS DE EXIGENCIAS DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANISTICAS POR PARTE DEL DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES:

En caso de que el propietario o los interesados por razones fundadas, soliciten eximirse del cumplimiento de una o más normas urbanísticas, deberán hacerlo conjuntamente con la solicitud de regularización.

REVISIÓN DEL EXPEDIENTE POR PARTE DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES:

Ingresada a la Dirección de Obras Municipales la totalidad de los antecedentes exigidos por la Ley N° 20.234, el Director de Obras Municipales deberá dentro del plazo de 180 días corridos:

- Verificar que se acompañen los antecedentes detallados en el numeral 2.5 anterior.
- Pronunciarse respecto a los factores y responsabilidad que explican la conformación del loteo irregular, dejando constancia en el Certificado de Recepción Provisoria de las causas y responsables de la conformación del loteo.
- Verificar el cumplimiento con la normativa vigente de las obras de urbanización existentes, así como verificar si fueron ejecutadas conforme a proyectos aprobados y/o recibidos por los servicios competentes, así como la inexistencia de algunas o todas las obras de urbanización que exige la normativa vigente.
- Verificar que las viviendas localizadas en el loteo, no superen el valor de 1000 UF promedio. Este requisito deberá ser verificado por el Director de Obras Municipales, sobre la base de la tasación que elabore un profesional competente de cada vivienda existente, de conformidad a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o mediante certificado de avalúo del Servicio de Impuestos Internos.
- Verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas derivadas del Plan Regulador aplicables al predio y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigentes o de aquellas que corresponda en caso de haberse acogido la solicitud de eximir del cumplimiento de una o más normas urbanísticas.

CERTIFICADO DE RECEPCIÓN PROVISORIA:

Si la solicitud, cumple con los requerimientos detallados en el punto anterior el Director de Obras Municipales procederá a extender el "**certificado de recepción provisoria del loteo**", el que deberá señalar:

- a. Las obras de urbanización faltantes, así como la exigencia de que dichas obras sean aprobadas por los servicios competentes.
- b. Las normas urbanísticas que deben ser cumplidas por el loteo.

- c. El certificado deberá dejar **expresa constancia** de la prohibición de enajenar o efectuar adjudicaciones de los sitios del loteo. Dicha prohibición deberá inscribirse en el registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces respectivo, a petición del Director de Obras Municipales. El costo correspondiente será de cargo del interesado.

ROL Y PARTICIPACIÓN DE LAS SECRETARÍAS REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO:

- En caso que no hubiere pronunciamiento por parte del Director de Obras Municipales en el **plazo** señalado de **180 días** corridos, el propietario o los interesados podrán recurrir a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, para su pronunciamiento la que deberá observar el mismo procedimiento establecido en el artículo 4º de la Ley N° 20.234 y que se detalla en el punto 2.7. precedente, contando con un **plazo de 90 días** corridos para pronunciarse respecto a la solicitud de regularización.

Verificado que los antecedentes cumplen con los requisitos señalados, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, si fuera procedente, ordenará a la Dirección de Obras Municipales que otorgue el Certificado de Recepción Provisoria del Loteo.

En caso que no hubiere pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo en el plazo señalado, se entenderá aprobada la solicitud y a la Dirección de Obras Municipales le corresponderá otorgar el Certificado de Recepción Provisoria del Loteo.

- Asimismo, podrá recurrirse ante la Secretaría Regional Ministerial con el objeto de solicitar la rebaja de las **condiciones y exigencias de pavimentación**, así como permitir **excepciones a las normas urbanísticas** que haya determinado el Director de Obras Municipales en el certificado de recepción provisoria.
- En el **área rural**, la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva deberá establecer el grado mínimo de urbanización que debe cumplir el loteo conforme a lo señalado en la letra c. del numeral 2.5. de esta Circular.

PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

- Las condiciones y requisitos establecidos en el **certificado de recepción provisoria del loteo** otorgado por el Director de Obras Municipales, deberán ser cumplidas por el interesado en un plazo máximo de **5 años**, prorrogable por una sola vez, por igual periodo.
- Si en el plazo de 5 años o su prórroga, en caso que se haya concedido, no se hubiere dado cumplimiento a las condiciones exigidas para obtener la recepción definitiva, el certificado de recepción provisoria **caducará automáticamente** y el Director de Obras Municipales o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cuando corresponda, procederá a

hacer efectiva la responsabilidad penal al propietario, loteador o urbanizador, de conformidad con lo regulado en el artículo 138 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

FINANCIAMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Conforme al artículo 8 ° de la Ley N° 20.234, con el solo mérito de haber obtenido el certificado de recepción provisoria del loteo, se habilita al interesado sea o no el propietario, para optar a programas que cuenten con financiamiento estatal destinados a la ejecución de obras de urbanización o de saneamiento.

SOLICITUD DE RECEPCION DEFINITIVA:

Cumplidas las condiciones fijadas en el certificado de recepción provisoria, corresponderá que un profesional competente solicite la recepción definitiva del loteo, acompañando los siguientes documentos:

- Certificados que **acrediten la ejecución de las obras de urbanización** establecidas en el certificado de recepción provisoria extendidos por los servicios competentes.
- Adjuntar el plano de loteo definitivo que incluirá las modificaciones que se hubieren introducido al loteo, así como el cumplimiento con las normas urbanísticas respectivas, firmado por un profesional competente.

La recepción definida del loteo, no representa en modo alguno el saneamiento de títulos para los interesados que ocupen de hecho el inmueble.

REGULARIZACION DE LAS VIVIENDAS EMPLAZADAS EN LOS SITIOS DEL LOTEO:

Una vez obtenido el certificado de recepción definitiva del loteo, los propietarios que acrediten tal calidad, podrán requerir la regularización de las viviendas emplazadas en ellos, debiendo cumplir las edificaciones con todas las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y las establecidas en el instrumento de planificación respectivo.

Por otra parte, la Ley N° 20.234 de carácter excepcional, establece en sus artículos 5° al 7°, disposiciones dirigidas a los loteos declarados en situación irregular conforme a la Ley N°16.741, los cuales podrán acogerse a sus disposiciones bajo las siguientes condiciones:

REGULARIZACION DE LOTEOS DECLARADOS IRREGULARES CONFORME A LA LEY N°16.741 QUE CUENTAN CON URBANIZACIÓN SUFICIENTE:

En los casos que estos loteos cuenten con urbanización suficiente, corresponderá al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo (SERVIU), solicitar la recepción definitiva parcial o total de ellos.

Para tal efecto, se entiende por **urbanización suficiente**, si el loteo cuenta, a lo menos con un informe de dotación, conexión o certificado de pago de cuentas emitido por la respectiva empresa de agua potable, alcantarillado y electricidad.

REGULARIZACION DE LOTEOS DECLARADOS IRREGULARES CONFORME A LA LEY N°16.741 QUE NO CUENTAN CON URBANIZACIÓN SUFICIENTE:

Tratándose de loteos irregulares que no cuenten con urbanización suficiente, el **SERVIU** respectivo, podrá recurrir al procedimiento de regularización de loteos detallados en el numeral 2 de la presente circular.

RECEPCION DEFINITIVA DE LOTEOS DECLARADOS IRREGULARES POR LA LEY N°16.741:

Una vez obtenida la recepción definitiva parcial o total por la Dirección de Obras Municipales, el **SERVIU** solicitará la inscripción del certificado de recepción definitiva parcial o total, al margen de la inscripción de dominio de los respectivos lotes, requiriendo además el alzamiento de los gravámenes y prohibiciones a que pudieran encontrarse afectos en virtud de la Ley N° 16.741.

CIRCULAR ORD. N° 0948 DEL 28 NOVIEMBRE 2008 ; DDU 211

Complementa Circular N° 0211 de 29.02.08, DDU 200, con motivo de diversas consultas recibidas sobre la aplicación de la Ley N° 20.234 D.O. de 05.01.08, que “Establece un Procedimiento de Saneamiento y Regularización de Loteos”, en especial respecto de aquellas materias que se vinculan con las disposiciones contenidas en la normativa de urbanismo y construcciones vigente.

En atención a lo anterior, se transcriben las consultas recibidas y la opinión de esta División respecto de la aplicación de la referida Ley:

Consulta 1:

El artículo 2, numeral 5 de la Ley N° 20.234 no especifica qué entidad se encargará de sancionar con el acto administrativo pertinente, la ocupación en áreas de riesgo.

Sobre la consulta planteada, cumpro con señalar que la Ley N° 20.234 no permite regularizar loteos emplazados en áreas de riesgo.

Si existieran construcciones en dichas zonas se deberán aplicar las disposiciones generales que regulan el urbanismo y las construcciones, pudiendo aplicar al efecto las sanciones que se establecen en dicha normativa e incluso ordenar su demolición.

No obstante lo señalado, si el loteo se emplaza en un área de riesgo, conforme al inciso final del artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y la restricción para edificar se deba a razones de seguridad contra desastres naturales u otros motivos subsanables mediante la

incorporación de obras de ingeniería u otras suficientes, un proyecto podrá ser autorizado si, de acuerdo a estudios fundados, elaborados por un profesional especialista, cumple los requisitos y condiciones establecidas para ello, incluida la evaluación ambiental en los casos que corresponda de conformidad a lo establecido en la Ley 19.300 y su Reglamento.

En mérito de lo anterior, la Dirección de Obras Municipales no está facultada para acoger a trámite una solicitud de regularización en las áreas de riesgo, en tanto no se encuentren aprobados por los organismos competentes los estudios respectivos.

Consulta 2:

¿Puede acogerse a esta Ley una propiedad emplazada parcialmente en área de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública?

La limitación será aplicable a las partes de los predios que se encuentren efectivamente emplazados dentro del área de riesgo o de protección o en áreas con declaratoria de utilidad pública, pudiendo los sectores que no se encuentren en tal situación acogerse a las preceptivas contenidas en la Ley N° 20.234.

Consulta 3:

¿Quién debe verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2°?

La Ley N° 20.234 establece en su artículo 4 que corresponde al Director de Obras Municipales verificar - entre otros aspectos- las exigencias de los artículos precedentes, entre los cuales se encuentran las condiciones establecidas en el citado artículo 2° y, en la circunstancia de que no se dé cumplimiento a algunos de ellos, está facultado para, mediante una resolución fundada, rechazar la solicitud de regularización.

Consulta 4:

Aclarar el concepto de “interesado” teniendo presente que la LGUC y su OGUC el concepto interesado, está referido al propietario.

De conformidad a Ley N° 20.234, los interesados, pueden corresponder a personas naturales o jurídicas, tales como el propietario o los que detentan materialmente el inmueble, con anterioridad a la publicación de esta Ley.

Asimismo, se constituye como interesado - de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5° y 6°,- los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos, en los casos de loteos declarados en situación irregular de conformidad a la Ley N° 16.741.

Consulta 5:

El párrafo segundo del punto 2.4. de la Circular DDU 200, indica que será impedimento para acogerse a la Ley, “que no existan viviendas en el loteo a regularizar” no especificando el criterio de evaluación de la cantidad o porcentajes mínimos de construcciones establecidas en el terreno para poder regularizar dicho loteo.

En consideración a lo anteriormente señalado, referido al alcance de los titulares de las acciones de regularización conferidas en la Ley en análisis, cabe señalar en opinión de esta División, que esta Ley especial no impone como requisito la existencia de viviendas en cada sitio del loteo a regularizar, por tanto pueden ser objeto de regularización los loteos aún cuando no existan viviendas en todos los sitios que lo integran, debiendo cumplir éstas con las condiciones que establece el artículo 2° y 3° del citado cuerpo legal.

Consulta 6:

¿Cómo se calcula el valor promedio de 1.000 unidades de fomento de las viviendas existentes en el loteo?

En aquellos sitios en que existan viviendas en el loteo a regularizar y para verificar el requisito de tasación máxima de 1.000 unidades de fomento **promedio** que establece la Ley, cumpla con señalar que para obtener dicho promedio corresponde considerar la sumatoria de las tasaciones de todas las viviendas existentes al interior del loteo y, posteriormente, corresponderá dividir dicho valor por el número de viviendas existentes en el referido loteo.

La tasación de las viviendas se determina de conformidad el numeral 2.7. de la circular DDU 200.

Consulta 7:

En el área rural ¿sobre qué aspectos se pronuncia la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo?

¿Se refiere al informe que se emite con ocasión de aplicar el artículo 55 de la LGUC?, de ser así, ¿este informe requiere estar emitido con anterioridad a la publicación de la Ley o puede emitirse ahora?

En relación a la primera de las consultas, y de conformidad a la historia fidedigna de la Ley, el informe favorable que emite la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo en el **área rural** debe referirse a que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana regional.

En cuanto a las condiciones de urbanización, éstas fueron fijadas por el inciso segundo del artículo 4° de la Ley N° 20.234, por tanto respecto de estas materias corresponderá que la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo verifique el cumplimiento de dichas condiciones.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, el no cumplimiento de las condiciones de urbanización establecidas en la referida disposición, no constituirá impedimento para que la SEREMI emita su informe favorable, pudiendo al efecto rebajar las condiciones y exigencias de pavimentación conforme lo establece el artículo 4° que regula el certificado de recepción provisoria del loteo, esto último en los casos que las urbanizaciones existentes sean insuficientes.

En cuanto a la consulta referida a la oportunidad en que se debe emitir el referido informe, cumpla con señalar que éste debe ser adjuntado –en el caso de loteos emplazados en área rural- en el ingreso de la solicitud de regularización ante la Dirección de Obras Municipales.

Consulta 8:

¿Cómo y ante quién el interesado demuestra la posesión o tenencia material del predio sujeto a regularización con anterioridad a la publicación de esta Ley y qué responsabilidad le asiste al DOM en esta materia?

A cada interesado le corresponderá demostrar la posesión o la tenencia material del inmueble o sitio, por medio del título de dominio que acredite propiedad, o con algún medio de prueba, tales como cuentas de servicios, certificados emitidos por la empresas prestadoras de dichos servicios, certificado de residencia, catastros elaborados por un organismo del Estado, entre otros, todos ellos emitidos con anterioridad a la publicación de esta Ley o que den cuenta de la tenencia material con anterioridad al 31.12.2006.

Respecto de esta materia, a la Dirección de Obras Municipales le corresponderá verificar que se acompañe a la solicitud alguno de los antecedentes señalados.

Consulta 9:

¿Qué debe hacer el DOM si se produce controversia entre el tenedor y el propietario del predio sujeto a regularización?.

En opinión de esta División, el DOM debiera abstenerse de tramitar la solicitud de regularización, en aquellos casos en que la controversia este siendo conocida por la justicia ordinaria.

Consulta 10:

¿Cuándo hay más de un interesado deben concurrir todos o pueden hacerlo a través de un representante legal?

La Ley N° 20.234 establece que deben concurrir los interesados, ante la eventualidad de que se nombre un representante legal, todos aquellos deben nominarlo, otorgando para ello un mandato especial, suscrito ante notario, que le permita actuar para efectos de lo estipulado en la referida Ley.

Consulta 11:

¿Cómo proceder cuando la solicitud de regularización afecta a dos o más predios de distintos propietarios?.

En estos casos, en opinión de esta División, deben presentarse solicitudes de regularización independientes por cada predio, debiendo en estos casos solicitarse la regularización de cada loteo según el predio en que se emplace.

Consulta 12:**¿Cómo proceder cuando la solicitud de regularización no hace referencia a dominio inscrito?**

Deben ser requeridos los antecedentes de los títulos de dominio relativos al predio sobre el cual se encuentra emplazado el loteo a regularizar.

Consulta 13:**La Ley no deja claro la referencia respecto a las responsabilidades que explican la conformación del loteo irregular ni tampoco el alcance de la obligación de las DOM de pronunciarse al respecto.**

Conforme se indica en el numeral 2.5. de la Circular **DDU 200**, el propietario o los interesados que ocupen de hecho la propiedad, deberán indicar en el documento correspondiente a los **“factores y responsabilidades que expliquen la conformación del loteo irregular”** los fundamentos de los motivos por los cuales el loteo no cuenta con permiso o recepción definitiva, la reseña sobre cómo se constituyó el loteo, indicando además, el número de sitios, la individualización de sus ocupantes y, bajo que condiciones o circunstancias adquirieron u ocupan el respectivo predio.

A la Dirección de Obras Municipales, le corresponderá verificar los antecedentes proporcionados por los requirentes para efectos de hacer efectiva la responsabilidad de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 4°, si no se diere cumplimiento a los requisitos para la recepción definitiva del loteo.

Consulta 14:**¿Cómo y quién formaliza la prórroga de 5 años de las condiciones y requisitos establecidos en el certificado de recepción provisoria?**

Le corresponderá al DOM, ante solicitud de los interesados, otorgar la prórroga mediante una resolución, por cuanto a éste, la Ley le entrega las facultades para conceder el certificado de recepción provisoria.

Consulta 15:**En cuanto a los efectos del certificado de recepción provisoria cuando la regularización es solicitada por un ocupante o tenedor material del predio y no por el propietario ¿Cómo ha de practicarse la inscripción conservatoria de la prohibición prevista en el artículo 4° de la Ley?**

El artículo 4° señala que si el DOM otorga la recepción provisoria del loteo, deberá dejar constancia expresa, -en el respectivo certificado-, de la prohibición de enajenar o efectuar adjudicaciones de los sitios del loteo, debiendo inscribirse esta prohibición en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Para estos efectos, el DOM deberá oficiar al Conservador de Bienes Raíces solicitando que proceda a la inscripción de dicha prohibición conforme a lo reglado en la Ley N° 20.234.

Consulta 16:

¿Cómo puede el loteo cumplir con las cesiones obligatorias que establece el artículo 70 de la LGUC?

La Ley N° 20.234 no exime del cumplimiento de la normativa aplicable a los loteos respecto de las materias de cesiones. En tal sentido, la solicitud de regularización deberá considerar las cesiones correspondientes.

Lo anterior, sin perjuicio de las facultades que esta Ley especial otorga a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para permitir excepciones a las normas urbanísticas, dentro de las cuales se encuentran las cesiones.

Consulta 17:

¿Qué efectos puede surtir la recepción definitiva del loteo en lo que respecta a las cesiones obligatorias si el predio loteado pertenece a un tercero?

Por el solo ministerio de la ley, cursada la recepción definitiva del loteo, de conformidad al artículo 135 de la LGUC, las cesiones destinadas a calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general contemplados como tales en el proyecto constituirán bienes nacionales de uso público y los terrenos correspondientes a equipamiento pasarán a dominio municipal.

No obstante lo anterior, los lotes resultantes de la regularización, no pasan por este sólo hecho al dominio de sus ocupantes, quienes deberán adquirir éste conforme a las normas generales o especiales vigentes.

Consulta 18:

¿Puede acogerse a tramitación un loteo en el que no todos los ocupantes tienen interés en regularizar?

La Ley posibilita la regularización de loteos y si alguno de sus ocupantes no presenta interés en acogerse a la regularización del loteo, en opinión de esta División, -si se pueden cumplir los requisitos que la Ley establece para la regularización del loteo-, no existiría inconveniente en acogerse a sus disposiciones.

CIRCULAR ORD. N° 0352 DEL 26 MAYO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 09/2009

Aplicación del numeral 6 del artículo 2 de la Ley N° 20.234, en relación con reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales, por incumplimiento de normas urbanísticas, en los casos en que, por modificación al instrumento de planificación territorial, dicha reclamación haya sido subsanada.

Respecto de la materia, se debe tener presente que, dentro de las condiciones que debe cumplir un loteo para acogerse a la Ley 20.234, se establece que no deben existir reclamaciones pendientes ante la Dirección de Obras Municipales al 31 de diciembre de 2006, por incumplimiento de normas urbanísticas.

A partir de lo anterior, es posible señalar que atendido el hecho que el loteo actualmente está incorporado al área urbana, las reclamaciones referidas a la normativa que le era aplicable en su condición de inmueble rural hoy son inoperantes, por lo que no puede considerárseles pendientes.

En consecuencia, en opinión de esta División, el loteo podrá acogerse al procedimiento de regularización establecido en la Ley 20.234, si cumple con las demás condiciones dispuestas en la citada Ley.



6.4.2. Pago de derechos municipales

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 42; del D.L. N° 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales
- Artículo 130; Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N° 0466 del 09 junio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 14/2008

CIRCULAR ORD. N° 0466 del 09 JUNIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 14/ 2008

Aclara respecto al pago de derechos municipales que correspondería cancelar por las regularizaciones de loteos efectuadas conforme a las normas de la Ley N° 20.234 que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, en atención que dicha ley no contempla ninguna disposición al respecto.

Sobre la materia en consulta, se solicitó a la División Jurídica de este Ministerio, su pronunciamiento en derecho, el que se transcribe en los puntos siguientes, pronunciamiento que esta División de Desarrollo Urbano comparte.

- "2. Sobre el particular cabe señalar que la Ley N° 20.234 a diferencia de otras leyes de regularización que prescriben expresamente qué derechos debe pagarse por dicha gestión,

generalmente haciendo una remisión a lo previsto en el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones rebajados en un determinado porcentaje, no contempla el pago de derechos por la regularización solicitada a la Dirección de Obras Municipales.

3. Cabe recordar que los derechos municipales son una especie dentro del género de los tributos y constituyen la contraprestación a que están obligados quienes han obtenido una concesión, un permiso o un servicio del municipio. Por ello están sujetos a los principios de legalidad, igualdad, proporcionalidad y no afectación que rigen a todas las clases de tributos.
4. De ahí entonces que no corresponde hacer una aplicación extensiva o por analogía del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con el objeto de exigir a quienes soliciten acogerse al procedimiento especial de la Ley N° 20.234 los derechos que dicha disposición contempla pues esta ley no impone dicho pago y el citado precepto es una norma de derecho estricto que no puede ser aplicada a otras situaciones distintas a las que el legislador previó en su establecimiento.
5. Corroboramos lo expresado en la historia de la Ley N° 20.234 ya que en el Segundo Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, de fecha 11 octubre 2007, se deja constancia, a propósito de la indicación número 18 del H. Senador Horvath, para incorporar un nuevo artículo que establecía que: *“Las regularizaciones de títulos de dominio que se realicen por SERVIU en aplicación de este artículo estarán exentos del pago de derechos municipales por aprobación de loteos”,* que la *“señora representante del Ejecutivo explicó que los derechos municipales, contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se refieren a actuaciones específicas, y esta iniciativa impone nuevas obligaciones a los Directores de Obras Municipales. Si la Municipalidad quiere cobrar por las funciones que deberán cumplir por este proyecto, debería establecerlo por su respectiva Ordenanza”.* Además, el *“Honorable diputado señor Tuma, manifestó que cada Municipio tiene facultades para fijar el pago de derechos, en razón de los servicios que prestan. En consecuencia, podría disponerse que los trámites y actuaciones que les impone esta iniciativa legal estarán exentos del pago de derechos.”.* Cabe agregar que la citada indicación número 18 fue declarada inadmisibles por referirse a materias propias de la iniciativa exclusiva de la Presidenta de la República.
6. *En conclusión esta División estima que no procede exigir el pago de derechos municipales por las regularizaciones de loteos que se efectúen al amparo de la Ley N° 20.234, sin perjuicio de lo que pueda dictaminar la Contraloría General de la República acerca de la aplicación del artículo 42 del D.L. N° 3.063 de 1979, sobre Rentas Municipales, referido a los derechos correspondientes a servicios, concesiones o permisos cuyas tasas no estén fijadas en la ley o que no se encuentren considerados específicamente en el artículo 41 de ésta o relativos a nuevos servicios que se creen por las municipalidades, que pueden determinarse mediante ordenanzas locales, ya que tal materia excede el ámbito de competencia de este Ministerio.”*

Tema 5 - Ley N° 20.251

Establece un Procedimiento Simplificado para los Permisos de Edificación



6.5.1. Precisiones sobre la aplicación de las disposiciones de la Ley

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Ley N° 20.251, Establece un Procedimiento Simplificado para los Permisos de Edificación de Viviendas Sociales
- Artículos 8; 14; 43; Ley N° 19.880 , sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado
- Artículo 10; Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria
- Artículo 18; DFL N° 2 de 1959
- Artículos 22; 116; 116 bis D); 127; 144; 166; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 6.1.2.; 6.1.4. ; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0261 del 24 marzo 2008; DDU 201
- Circular Ord. N° 0696 del 28 agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 27/ 2008
- Circular Ord. N° 0700 del 01 septiembre 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2008

CIRCULAR N° 0261 del 24 MARZO 2008; DDU 201

Aplicación de las disposiciones de la Ley N° 20.251 que “Establece un Procedimiento Simplificado para los Permisos de Edificación de Viviendas Sociales”, que incorporó los artículos 116 bis D) y 166 a la Ley General de Urbanismo y Construcciones; contemplando asimismo cuatro artículos transitorios.

La ley N° 20.251 incorpora dos disposiciones permanentes a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aplicables a las zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe (artículo 116 bis D) y aquella referida a los requisitos que deben cumplir las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias (artículo 166).

Del mismo modo la referida ley contiene 4 artículos transitorios aplicables a los casos y con los requisitos que en cada uno de ellos se establecen, disposiciones todas éstas que se analizan en la presente circular.

REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y APROBACIÓN DE NUEVAS CONSTRUCCIONES EN ZONAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE:

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El artículo 116 bis D) de La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) permite:

- a) **Regularizar las construcciones existentes y otorgar la aprobación de nuevas construcciones**, de cualquier destino en las zonas que hubieren sido decretadas como **“zonas afectadas por catástrofe”** y,
- b) **Eximir del pago de derechos municipales** sólo a las regularizaciones destinadas a viviendas sociales, y viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculada en este último caso, de conformidad a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del MINVU de conformidad al artículo 127 de la LGUC.

Para la aplicación de esta disposición, la Ley faculta a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), para **establecer normas especiales y procedimientos simplificados** para aprobar permisos y sus recepciones.

Asimismo, la Ley encomienda a la OGUC establecer los **plazos** en que se aplicarán dichas disposiciones especiales.

En tanto no se definan las citadas disposiciones especiales, para regularizar **construcciones existentes** y aprobar **nuevas construcciones**, se deberán aplicar las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.251, contenidas en los artículos 3° y 4°, cuyo procedimiento se detalla en el numeral siguiente.

NORMAS TRANSITORIAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA REGULARIZAR CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y APROBAR NUEVAS CONSTRUCCIONES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE :

a) **ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

La disposición transitoria contenida en el artículo 4° de la Ley N° 20.251, **rige hasta el momento en que entren en vigencia las normas especiales** que establezca la OGUC, de conformidad a lo reglado en el artículo 116 bis D) de la LGUC.

Dicha disposición transitoria permite la regularización de construcciones existentes y la aprobación de nuevas construcciones, en los siguientes casos:

- Aquellas que tengan **destino habitacional**.
- Siempre que cumplan con las normas de **seguridad, habitabilidad, estabilidad**, establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas de **instalaciones interiores** de los servicios competentes, referidas a: electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.
- **Que no se encuentren emplazadas en zonas de riesgo o protección**, o en franjas **declaradas de utilidad pública**, establecidas por los respectivos planes reguladores.
- **Se encuentran eximidas del cumplimiento de las normas urbanísticas**, con excepción de las referidas en el párrafo anterior.

b) **PLAZO:**

El artículo 3° transitorio de la Ley N° 20.251, establece el plazo en que rigen las disposiciones especiales para la aplicación del artículo 116 bis D) de la LGUC, determinando que se aplicarán por un plazo de 6 años, contados desde de la fecha en que se decretó la zona afectadas por catástrofe, aún cuando, a esta fecha, no se encuentre vigente el decreto que le otorgó tal condición.

Este plazo podrá ser modificado por la OGUC, cuando se establezcan en dicho reglamento las normas especiales y procedimientos simplificados aplicables a la aprobación y recepción de las edificaciones, de conformidad a lo reglado en el inciso segundo del artículo 116 bis D) de la LGUC.

c) **DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE ACOMPAÑAR EN LA SOLICITUD PARA REGULARIZAR CONSTRUCCIONES EXISTENTES O APROBAR NUEVAS CONSTRUCCIONES:**

El propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso acompañada de los siguientes documentos:

- **Declaración simple** del propietario de ser titular del dominio del inmueble.
- **Planos** de ubicación, **plantas de arquitectura** y **especificaciones técnicas** resumidas, suscritos por un profesional competente.
- **Informe de un profesional competente**, que acredite el cumplimiento de las disposiciones de la OGUC referidas a seguridad, habitabilidad, estabilidad y con las normas de los servicios competentes de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

d) **PLAZOS PARA PRONUNCIARSE POR PARTE DE LA DOM:**

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse, dentro de los **90 días corridos** siguientes a la presentación de la solicitud y con el solo mérito de la presentación de los documentos que se detallan en la letra c) anterior y acreditado el pago de derechos municipales en los casos que

Manual de Instructivos vigentes sobre la aplicación de la normativa de urbanismo y construcciones

corresponda, procederá a otorgar el permiso o permiso y recepción simultánea, cuando se trate de regularizaciones.

e) DERECHOS MUNICIPALES:

Tipos de Obras	Derecho Municipal
1. Regularización y permisos de obra nueva destinada a viviendas sociales, y viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento.	Exentos de pago
2. Regularización y permisos de obra nueva destinados a viviendas que superen 520 UF.	1,5 del presupuesto rebajado, a lo menos, en un 50%.

Las municipalidades, en virtud de las atribuciones que le entrega la Ley de Rentas Municipales, podrán rebajar el porcentaje señalado en el numeral 2 de la tabla.

f) RESPONSABILIDADES DE LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

En la revisión, aprobación de proyectos y recepción que se acojan al **artículo 4° transitorio** de la Ley N° 20.251, los funcionarios municipales quedarán eximidos de la responsabilidad civil, criminal y administrativa dispuesta en el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

DISPOSICIONES APLICABLES A LAS AMPLIACIONES DE VIVIENDAS SOCIALES, VIVIENDAS PROGRESIVAS E INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD AL 31 JULIO 1959:

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

El artículo 166 incorporado por la Ley N° 20.251 a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece las normas aplicables y un procedimiento simplificado de aprobación por parte de las Direcciones de Obras Municipales, en los siguientes casos:

- a) **Ampliaciones** de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias emplazadas en **área urbana** o **rural**.
- b) **Regularización de edificaciones** de cualquier destino **construidas** con anterioridad al 31 julio 1959.

NORMAS QUE DEBEN CUMPLIR LAS AMPLIACIONES DE VIVIENDAS SOCIALES, VIVIENDAS PROGRESIVAS E INFRAESTRUCTURAS Y REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD AL 31 JULIO 1959:

A los proyectos y edificaciones singularizados, sólo les serán aplicables las siguientes disposiciones:

Capítulo 6

- a) Las referidas a zonas de riesgo, protección, declaratorias de utilidad pública y uso de suelo establecidas en los planes reguladores.
- b) Las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas de los servicios competentes de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

El cumplimiento de las disposiciones señaladas en los puntos a) y b) precedentes será certificado sólo por el profesional competente que suscriba la solicitud del permiso de edificación y la recepción definitiva de sus obras.

TRAMITACIÓN DE PERMISO Y RECEPCIÓN ANTE LA DOM:

Los permisos de edificación, la recepción definitiva y la regularización de las edificaciones singularizadas en el numeral 2.1. de la presente circular, se tramitarán conforme a un procedimiento simplificado de **“obra menor de vivienda social”**, que para estos efectos establecerá la Ordenanza General.

En tanto no se establezca dicho procedimiento simplificado no se podrán aplicar las disposiciones contenidas en el artículo 166 incorporado por la Ley N° 20.251.

DERECHOS MUNICIPALES:

Los derechos municipales por permisos de ampliación y regularización de edificaciones son los que se indican a continuación:

Tipos de Obras	Derecho municipal
1. Permisos de ampliación de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias.	1,5 % del presupuesto, rebajado, a lo menos, en un 50%.
2. Regularización de edificaciones, construidas con anterioridad al 31 julio de 1959.	1,5 % del presupuesto.

Las municipalidades en virtud de las atribuciones que le entrega la Ley de Rentas Municipales, podrán rebajar el porcentaje señalado en el numeral 1 de la tabla.

IMPEDIMENTOS PARA ACOGERSE AL ARTÍCULO 166 LGUC:

- Que el permiso original de la vivienda social que se amplía, no haya sido calificada como tal por la DOM en el respectivo permiso de edificación en los términos contemplados en el artículo 6.1.4. de la OGUC.
- Que la superficie original de la vivienda social más la ampliación propuesta superen 140 m² de superficie edificada.

- Que las construcciones efectuadas con anterioridad al año 1959, no puedan demostrar su data, mediante algún documento (planos aprobados, cuentas de servicios, contribuciones del SII, etc.)
- Que no se dé cumplimiento a las disposiciones señaladas en el numeral 2.2. de la presente circular.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY N° 20.251:

Las disposiciones transitorias de la Ley N° 20.251, permiten la regularización de construcciones en los casos, requisitos y procedimientos que se establecen a continuación:

ARTÍCULO 1° TRANSITORIO:

a) ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Permite la **regularización** de viviendas que cumplan lo preceptuado en el artículo 6.1.2. de la OGUC para ser calificadas como vivienda social, viviendas progresiva o infraestructuras sanitarias y, de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no supere 520 UF, estas últimas, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por m² de construcción del MINVU.
- Dichas viviendas deben haber sido construidas con anterioridad al 4 marzo 2008, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 20.251.
- Pueden estar localizadas tanto en áreas urbanas como rurales, con o sin permiso de edificación, siempre que no cuenten con recepción definitiva.

b) REQUISITOS PARA ACOGERSE A LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 1° TRANSITORIO:

- Cumplir con las disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas de riesgo, protección, declaratorias de utilidad pública y uso de suelo.
- Cumplir con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas de los servicios competentes de instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

El cumplimiento de las disposiciones señaladas **será certificado por el profesional competente** que suscriba la solicitud del permiso de regularización y de recepción de obras.

c) ANTECEDENTES QUE SE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD DE PERMISO Y RECEPCIÓN SIMULTÁNEA:

- **Solicitud de permiso y recepción simultánea** suscrita por el propietario y el profesional competente acompañada de los siguientes documentos:
- **Declaración simple del propietario** de ser titular del dominio del inmueble.

- **Plano** de ubicación, **plantas de arquitectura** y **especificaciones técnicas resumidas**, suscritos por un profesional competente.
- **Informe de un profesional competente**, respecto del cumplimiento de las normas sobre habitabilidad, seguridad y estabilidad establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas de los servicios competentes de instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas.

d) PLAZOS:

- El plazo para acogerse a la normativa excepcional del artículo 1° transitorio de la Ley 20.251, D.O. 04.03.08, es de **tres años** contados desde su publicación. En tal sentido, las solicitudes de regularización y demás antecedentes exigidos, podrán ingresar a tramitación hasta el día **04 de marzo del año 2011**.
- La Dirección de Obras Municipales, tendrá un **plazo de 90 días corridos**, contados desde el ingreso de la solicitud que contenga todos los antecedentes señalados en la letra c) anterior y acreditado el pago de derechos municipales, para otorgar, si procede, el correspondiente certificado de regularización.

e) DEVOLUCIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE LAS DOM:

La Dirección de Obras Municipales devolverá aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida, debiendo el propietario y el profesional competente subsanar las omisiones.

Cumplido lo anterior, la Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse con el solo mérito de la presentación de los documentos a que se refiere este artículo y acreditado el pago de derechos municipales dentro de los plazos señalados en la letra d) anterior.

f) DERECHOS MUNICIPALES:

Tipo de Obra	Derecho Municipal
Regularización viviendas artículo 1° Transitorio	1,5 % del presupuesto, rebajado, a lo menos , en un 50%

Las municipalidades en virtud de las atribuciones que le entrega la Ley de Rentas Municipales, podrá rebajar el señalado porcentaje.

g) IMPEDIMENTOS PARA ACOGERSE AL ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO DE LA LEY:

No podrán acogerse a las disposiciones del artículo 1° transitorio de la Ley N° 20.251, las viviendas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

- Las solicitudes de regularizaciones de edificaciones respecto de las cuales existan “reclamaciones escritas pendientes” ante las Direcciones de Obras Municipales o el Juzgado de Policía Local, por incumplimiento de normas urbanísticas, establecidas en los Planes Reguladores o en la normativa de urbanismo y construcciones, que hayan sido ingresadas ante la Dirección de Obras Municipales con anterioridad al **4 de marzo 2008**, en tanto no se subsane el incumplimiento normativo denunciado.
- Que la vivienda supere un valor de 520 UF.
- Que la vivienda se encuentre localizada en áreas de riesgo, de protección o en aquellas declaradas de utilidad pública por el Plan Regulador respectivo.
- Que la norma urbanística de usos de suelo habitacional no este expresamente permitida en el plan regulador.

h) CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS:

La Ley N° 20.251 establece las normas urbanísticas que deben cumplir las viviendas que se acogen al artículo 1° transitorio, éstas son: uso de suelo, áreas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública.

i) CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN:

El “Certificado de Regularización” extendido por la Dirección de Obras Municipales otorga simultáneamente el “Permiso de Edificación” y la “Recepción Final” de la construcción.

j) RESPONSABILIDADES DE LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

En la revisión, aprobación de proyectos y recepción que se acojan al **artículo 1° transitorio** de la Ley N° 20.251, los funcionarios municipales quedarán eximidos de la responsabilidad civil, criminal y administrativa dispuesta en el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:

a) ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Permite a los propietarios de viviendas sociales para que, **por una sola vez**, puedan regularizar las ampliaciones que se hubieren efectuado en sus viviendas, siempre que aquellas **no superen 25 m² de superficie**.
- Dichas ampliaciones deben haber sido construidas con anterioridad al 4 marzo 2008, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 20.251.
- Pueden estar localizadas tanto en áreas urbanas como rurales, con o sin permiso de edificación, siempre que no cuenten con recepción definitiva

b) REQUISITOS PARA ACOGERSE A LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 2º TRANSITORIO:

- No estar emplazadas en áreas de riesgo o protección, o en franjas declaradas de utilidad pública establecidas en los planes reguladores planes reguladores.
- Las ampliaciones deben cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas de los servicios competentes de las instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.
- Que no existan reclamaciones escritas pendientes por incumplimiento de normas urbanísticas establecidas en los Planes Reguladores o en la normativa de urbanismo y construcciones, que hayan sido ingresadas ante la Dirección de Obras Municipales o los juzgados de policía local, con anterioridad al **4 de marzo 2008**.

c) ANTECEDENTES QUE SE ACOMPAÑAN A LA SOLICITUD DE PERMISO Y RECEPCIÓN SIMULTÁNEA:

- **Solicitud de permiso y recepción simultánea** suscrita por el propietario acompañada de los documentos:
- **Declaración simple del propietario** de ser titular del dominio del inmueble.
- **Especificaciones técnicas resumidas,**
- **Croquis a mano alzada**, que deberá realizarse en una hoja cuadriculada que indique las medidas de la ampliación, esto último referido a las cotas y superficie de la ampliación.

d) PLAZOS:

La Dirección de Obras Municipales, dentro de los **noventa días corridos** siguientes a la presentación de la solicitud, deberá pronunciarse con el sólo mérito de los documentos a que se refiere este artículo y, si procediere, otorgará el correspondiente certificado de regularización.

e) CUMPLIMIENTO DE NORMAS:

La Ley Nº 20.251 establece las normas que deben cumplir las viviendas que se acogen al artículo 2º transitorio, éstas son:

- Normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad establecidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y con las normas de los servicios competentes de las instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.
- Normas urbanísticas referidas solo a: áreas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública.

El cumplimiento de las normas será verificado por la Dirección de Obras Municipales, en concordancia con las responsabilidades señaladas en los artículos 116 y 144 de la LGUC.

f) DEVOLUCIÓN DE LA SOLICITUD POR PARTE DE LAS DOM:

La Dirección de Obras Municipales sólo podrá devolver o rechazar el ingreso de aquellas solicitudes de regularización que no incluyan la totalidad de la documentación exigida.

Cumplido lo anterior, la Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse con el solo mérito de la presentación de los documentos a que se refiere este artículo.

g) DERECHOS MUNICIPALES:

Tipos de Obras	Derecho Municipal
Ampliaciones viviendas sociales de hasta 25m ²	Exentos del pago de derechos

h) CERTIFICADO DE REGULARIZACIÓN:

El "Certificado de Regularización" extendido por la Dirección de Obras Municipales otorga simultáneamente el "Permiso de Edificación" y la "Recepción Final" de la ampliación.

k) RESPONSABILIDADES DE LOS FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

En la revisión, aprobación de proyectos y recepción que se acojan al **artículo 2° transitorio** de la Ley N° 20.251, los funcionarios municipales quedarán eximidos de la responsabilidad civil, criminal y administrativa dispuesta en el artículo 22 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTÍCULO 3° Y 4° TRANSITORIO:

La aplicación de las disposiciones transitorias contenidas en los artículos 3° y 4° transitorios de la Ley N° 20.251, se encuentran desarrolladas en el punto 1.2. de la presente circular, toda vez que éstas rigen hasta el momento en que entren en vigencia las normas especiales que establezca la OGUC de conformidad a lo reglado en el artículo 116 bis D) de la LGUC.

D.F.L. N°2, DE 1959, SOBRE VIVIENDAS ECONÓMICAS EN LAS VIVIENDAS QUE SE REGULARICEN CONFORME A LA LEY N° 20.251:

Las viviendas a regularizar podrán ser simultáneamente acogidas al D.F.L. N°2, de 1959, siempre que reúnan todos los requisitos, características y condiciones técnicas necesarias que se establecen explícitamente en el Título 6 "Reglamento de Viviendas Económicas" de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que ameriten su calificación como "viviendas económicas", debiendo señalarse la intención de tal acogimiento expresamente en la "Solicitud de Regularización".

El “**Certificado de Regularización**” es el único documento que conlleva, simultáneamente el “Permiso de Edificación” y la “Recepción Final”, por lo tanto dicho documento será el que deberá ser reducido a escritura pública conforme a lo dispuesto en el Artículo 18 del D.F.L. N°2, de 1959.

INSPECCIÓN MUNICIPAL:

Si bien la Ley N° 20.251 no exige la inspección de las obras que se regularizan, la facultad de inspeccionar las edificaciones puede ser ejercida en cualquier momento frente a cualquier duda o sospecha de incumplimiento de las disposiciones de la ley que posibilita dicha regularización.

CONTROL ESTADÍSTICO:

Los Directores de Obras Municipales deberán seguir informando los antecedentes básicos de la edificación que se regulariza, a través de los formularios habituales de “Encuesta de Edificación”, tanto a la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del MINVU, como al Instituto Nacional de Estadísticas, esto a fin de mantener el control estadístico nacional que facilite los estudios posteriores sobre los resultados de la regularización.

PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO QUE EL PROPIETARIO NO ACREDITE EL PAGO DE DERECHOS MUNICIPALES QUE PERMITE CONCLUIR EL PROCESO DE REGULARIZACIÓN:

En estos casos corresponderá aplicar en carácter de supletorio, las disposiciones contenidas en los artículos 8 y 14 de la Ley N° 19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de la Administración del Estado, en atención a los principios conclusivo y de inexcusabilidad expresados en dichos artículos.

En tal sentido y teniendo en consideración el principio de celeridad, lo que se traduce en el deber de las autoridades y funcionarios de los órganos de la Administración del Estado de actuar por propia iniciativa en la iniciación y prosecución de las materias sometidas a su decisión, lo que concordado con los principios ya expresados como conclusivo y de inexcusabilidad, resulta aplicable el procedimiento establecido en el artículo 43 de la Ley N° 19.880, correspondiendo a tal efecto que las Direcciones de Obras Municipales, en aquellos casos que por más de treinta días adviertan la paralización del procedimiento, deberán comunicar al interesado tal situación, advirtiéndole que de no efectuar las diligencias que a su cargo correspondan dentro del plazo de siete días, declarará el abandono del procedimiento.

Cumplido lo anterior y transcurrido el plazo indicado, sin que el propietario requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Dirección de Obras Municipales declarará abandonado el procedimiento y ordenará el archivo del expediente, notificándose al interesado.

FORMULARIOS ÚNICOS NACIONALES:

Se enviará a la brevedad los formularios que se deben emplear para las regularizaciones que se acojan a las disposiciones de la Ley N° 20.251, en tanto las Direcciones de Obras Municipales podrán usar sus propios formularios.

CIRCULAR ORD. N° 0696 DEL 28 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 27/ 2008

Pertinencia de cumplir con el acuerdo de los copropietarios que prevé la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, cuando las solicitudes de regularizaciones y ampliaciones se emplacen en condominios.

Sobre la materia cabe señalar que de conformidad con el principio de la especialidad, los condominios deben regirse por la Ley N° 19.537 y por su reglamento, D.S N° 46 de 1998, y sólo en lo que no esté previsto expresamente en estos dos textos especiales, deben regirse por las restantes normas mencionadas en el artículo 10 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, esto es, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

En armonía con lo anterior, cualquier solicitud de regularización o de permiso, emplazados en un condominio, sea que se tramiten al amparo de la Ley N° 20.251 o no, corresponderá se adjunte a la respectiva solicitud, el Acuerdo de los copropietarios, en los términos previstos en la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

CIRCULAR ORD. N° 0700 DEL 01 SEPTIEMBRE 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 29/ 2008

Aclara respecto a la posibilidad de acoger a tramitación solicitudes acogidas a las disposiciones de los artículos 1° y 2° transitorios de la Ley N° 20.251, cuando las regularizaciones o ampliaciones contemplen locales destinados a equipamiento y/o talleres artesanales.

Sobre la materia cabe señalar que, conforme con lo regulado en el artículo 162 de la LGUC, las viviendas económicas, - dentro de las cuales se encuentran incluidas las viviendas sociales -, no pierden las franquicias otorgadas por el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, si contemplan el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, así como la instalación de un pequeño comercio, siempre que su principal destino subsista como habitacional, y en tanto el local comercial no tenga por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales.

En armonía con lo anterior, es perfectamente factible acoger a trámite solicitudes de regularización acogidas a los artículos 1° y 2° transitorios de la Ley N° 20.251, que incluyan en su programa alguna de las actividades que la normativa faculta y que fueran particularizadas precedentemente, siendo preciso agregar que el funcionamiento de una actividad distinta a lo previsto por la norma o que supere el 50% de la superficie de la vivienda, será causal de rechazo del expediente sometido a regularización.



6.5.2. Artículo 4° transitorio sobre zonas afectadas por catástrofe

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 4° transitorio; Ley N° 20.251 Establece un Procedimiento Simplificado para los Permisos de Edificación de Viviendas Sociales
- Artículo 116 bis D); Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. Circular de la División de Desarrollo Urbano relativa a estas materias

- Circular Ord. N°0494 del 17 junio 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 15/ 2008

CIRCULAR ORD. N°0494 DEL 17 JUNIO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 15/ 2008

Aplicación del artículo 4° transitorio de la Ley N°20.251, que establece un procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales, particularmente si dicho precepto es aplicable a cualquier zona afectada por catástrofe independiente del carácter del decreto o del fenómeno que le dio origen o, por el contrario, sólo cuando existan edificaciones con destino habitacional afectadas por la catástrofe.

Sobre la materia en consulta, se solicitó a la División Jurídica de este Ministerio, su pronunciamiento en derecho, el que se transcribe en los puntos siguientes, pronunciamiento que esta División de Desarrollo Urbano comparte.

“ Al respecto cabe señalar que el citado artículo 4° transitorio establece que mientras no entren en vigencia las normas especiales a que se refiere el artículo 116 bis D), de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la regularización de construcciones existentes y la aprobación de nuevas construcciones que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe, por hechos que afecten las viviendas, se regirán por las disposiciones de dicho precepto.

Del tenor literal de la disposición antes referida se desprende que para su aplicación ésta exige junto al requisito de que se realicen “en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe”, que ello sea “por hechos que afecten las viviendas”. De ahí entonces que si bien el legislador no distingue el fenómeno que dio lugar a tal declaración, que debe formularse por

decreto, exige en todo caso que se trate de hechos que afecten las viviendas, lo cual es coincidente con el propósito de permitir a los propietarios regularizar las construcciones existentes y aprobar nuevas construcciones en dichas zonas a través de las normas especiales del citado artículo.

Por ello, a juicio de esta División, la aplicación del artículo 4° transitorio debe ser estudiada o analizada caso a caso, pues dependerá de lo establecido en el respectivo decreto, especialmente, de lo indicado en su parte considerativa donde se deja constancia de los hechos que motivaron tal declaración de catástrofe.

Así, por ejemplo, el acto administrativo que dio lugar a su consulta, esto es, el Decreto N° 759 (Interior) de 11 de julio de 2006, que *"Señala como Zona afectada por catástrofe derivada de la situación climática que indica a la VIII Región del Bío Bío y dispone medidas para la recuperación del Sector Geográfico indicado"*, establece en el considerando número 1.-: *"Que como es de conocimiento público, la VIII Región del Bío Bío se ha visto gravemente afectada por intensas lluvias durante las últimas 48 horas"*, en tanto que el considerando número 2.- expresa: *"Que dicho fenómeno de gran intensidad, ha provocado inundaciones, deslizamientos de tierra, daños a la propiedad, especialmente viviendas y ha dejado, hasta la fecha, un saldo de más de 20 mil personas allegadas"*, por lo que podría estimarse que se trata de una declaración de zona de catástrofe por hechos que afectan las viviendas, como lo indica el citado artículo 4° transitorio de la Ley N° 20.251.

En consecuencia, en opinión de esta División Jurídica, el artículo 4° transitorio de la Ley N° 20.251 no se aplica genéricamente a todas las situaciones en que se ha dispuesto por decreto la declaración de zona afectada por catástrofe sino sólo cuando ello sea por hechos que afecten las viviendas."



6.5.3. Disposiciones de carácter permanente para permisos de ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias y para regularización de edificaciones construidas con anterioridad a 1959

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículos 116; 166; Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Artículos 2.6.2.; 5.1.4. N°2.; 5.2.6.; 6.1.11.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0643 del 13 agosto 2008; DDU 207
- Circular Ord. N° 001 del 02 enero 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 001/ 2009

CIRCULAR ORD. N° 0643 DEL 13 AGOSTO 2008; DDU 207

Informa sobre la publicación en el diario oficial del Decreto Supremo N° 147, del 16.06.08, D.O. de 07.08.08, el cual modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones reglamentando el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo Y Construcciones, a través de los artículos 5.1.4., numeral 2. y 6.1.11.

Al respecto la referida disposición establece las normas y requisitos que deberán cumplir las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en área urbana o rural, y las regularizaciones de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, en este último caso, cualquiera sea su uso o destino.

En atención a lo anterior, se incorporaron a la Ordenanza General disposiciones que establecen los requisitos que se debe cumplir y los antecedentes que se debe acompañar, para obtener los permisos y recepciones de los casos individualizados en el número anterior, según el siguiente detalle:

a. **PERMISO DE OBRA MENOR DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA SOCIAL:** aplicable a las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en área urbana o rural.

a.1 **Tramitación del permiso de edificación y recepción definitiva:** El permiso se tramitará conforme a las normas contenidas en el numeral 2. del artículo 5.1.4., debiendo acompañarse para tales efectos los antecedentes singularizados en la letra A. de dicha disposición.

La recepción definitiva se otorgará de acuerdo a lo previsto en el inciso final del artículo 5.2.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no pudiendo formularse otras exigencias que las establecidas en dicha preceptiva.

a.2. **Ámbito de aplicación y normas que deben cumplir:** El ámbito de aplicación se encuentra establecido en el artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el nuevo artículo 6.1.11. de la Ordenanza General.

A estos casos, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas o áreas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública. Asimismo, sólo deberán cumplir con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad y estabilidad, y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes.

El cumplimiento de las disposiciones y normas a que aluden estas disposiciones será sólo certificado por el arquitecto que suscribe el proyecto, correspondiendo al Director de Obras Municipales verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas relativas a uso de suelo, zonas o áreas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública.

a.3. **Derechos municipales:**

Los derechos municipales por los permisos de ampliación a que se refiere esta disposición, son los que se indican a continuación:

Tipo de Obra	Derecho municipal
Permisos de ampliación de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias.	1,5 % del presupuesto, rebajado, a lo menos, en un 50%.

Las municipalidades, en virtud de las atribuciones que le entrega la Ley de Rentas Municipales, podrán incrementar las rebajas a que se refiere la tabla anterior.

b. **REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CONSTRUIDAS CON ANTERIORIDAD AL 31 DE JULIO DE 1959:**

b.1. **Tramitación del permiso de edificación y certificado de regularización:** Se tramitarán conforme a las normas del numeral 2. del artículo 5.1.4. y a los antecedentes singularizados en la letra B. de la citada disposición, correspondiendo al Director de Obras Municipales emitir el respectivo certificado de regularización con el solo mérito de la presentación de la totalidad de los antecedentes señalados.

b.2. **Ámbito de aplicación y normas que deben cumplir:** Esta disposición es aplicable a todas las edificaciones construidas con anterioridad al 31.07.59, cualquiera sea su uso o destino, que demuestren su data mediante alguno de los siguientes medios de prueba gráficos o escritos: planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos, o, informe realizado por una empresa u organismo certificador que acredite la antigüedad de la construcción.

A estos casos, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas o áreas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública. Asimismo, sólo deberán cumplir con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad y estabilidad, y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes.

El cumplimiento de las disposiciones y normas a que aluden estas disposiciones será certificado sólo por el arquitecto que suscribe el proyecto, pudiendo adjuntar un informe complementario de un profesional competente para efectos del cumplimiento de las normas de estabilidad.

El Director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas relativas a uso de suelo, zonas o áreas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública.

b.3. Derechos municipales:

Los derechos municipales correspondientes a la regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31.07.59, son los que se indican a continuación:

Tipo de Obra	Derecho municipal
Regularización de edificaciones, construidas con anterioridad al 31 julio de 1959.	1,5 % del presupuesto.

Sobre esta materia cabe hacer presente que a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación del artículo 166 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el Decreto Supremo N° 147, del 16.06.08, D.O. de 07.08.08, son aplicables sus preceptivas y por tanto queda sin efecto lo señalado en el número 2 de nuestra Circular N° 0261, **DDU 201**, de fecha 24.03.08.

CIRCULAR ORD. N° 001 DEL 02 ENERO 2009; DDU – ESPECÍFICA N° 001/ 2009

Aplicación del artículo 5.1.4. N°2 letra A de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que reglamenta el artículo 166 incorporado por la Ley 20.251, a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el que establece los requisitos para tramitar solicitudes de ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias.

Sobre el particular, se estima oportuno señalar en primer término, que la Ley N° 20.251 incorporó a la Ley General de Urbanismo y Construcciones los artículos 116 bis D) y 166, contemplando asimismo 4 artículos transitorios; acorde con lo anterior y en la materia que interesa, el artículo 166 establece normas especiales de carácter permanente, que simplifican las exigencias que deben cumplir los permisos de edificación y la recepción definitiva de las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, -sin limitación de la superficies-, en tanto no exceda el total de la vivienda los 140 m².

En tal sentido, es importante hacer presente que mediante D.S. N°147, D.O. del 7 julio 2008, se reglamentó en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el precitado artículo 166 de la LGUC, incorporando en el artículo 5.1.4. N°2 letra A, el procedimiento y los requisitos que deben cumplir las referidas ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, a fin de que en estos especiales casos, las Direcciones de Obras Municipales se abstengan de

efectuar exigencias adicionales respecto del cumplimiento de las normas urbanísticas, correspondiendo aplicar sólo las referidas a: usos de suelo, zonas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública establecidas en los Planes Reguladores, no correspondiendo realizar exigencias relativas a normas urbanísticas establecidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza General.

No obstante lo anterior, cabe hacer presente que dichas ampliaciones no se encuentran eximidas del cumplimiento de las normas sobre habitabilidad y seguridad establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; de las normas de estabilidad y de las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas establecidas por los organismos competentes.

Conforme a lo anterior, cúpleme señalar que -en lo relativo a las normas de seguridad- en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones existen diversas disposiciones que las regulan, contenidas principalmente en el en el Título 4 “De La Arquitectura”; sin embargo, se debe tener presente que otras disposiciones también norman estos aspectos; a modo de ejemplo, si la ampliación se adosa a los medianeros, en toda el área de adosamiento se debe cumplir con las normas de seguridad del inciso cuarto del artículo 2.6.2. de la OGUC, relativas a la altura, resistencia mínima al fuego y al sistema de evacuación de aguas lluvias.

6.5.4. Normas de resistencia al fuego para muros de adosamientos de solicitudes acogidas al artículo 1° Transitorio

1. Disposiciones normativas que tratan estas materias

- Artículo 1° transitorio; Ley N° 20.251, Establece un Procedimiento Simplificado para los Permisos de Edificación de Viviendas Sociales
- Artículo 2.6.2.; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2. Circulares de la División de Desarrollo Urbano relativas a estas materias

- Circular Ord. N° 0630 del 08 agosto 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 24/2008

CIRCULAR ORD. N° 0630 DEL 08 AGOSTO 2008; DDU – ESPECÍFICA N° 24/2008

Aplicación de las disposiciones sobre resistencia al fuego para los muros de adosamiento de ampliaciones, en los casos de regularización de viviendas sociales que se acojan al artículo 1°

Transitorio de la ley 20.251, que establece un procedimiento simplificado para los permisos de edificación de viviendas sociales.

Al respecto cabe indicar que la citada ley 20.251 contempla que las viviendas que cumplan con los requisitos que se establecen en el artículo 1° transitorio, sólo estarán obligadas a cumplir las normas urbanísticas relativas a usos de suelo, áreas de riesgo o de protección y declaratorias de utilidad pública, pudiendo eximirse del cumplimiento de las demás, tales como las de agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo, contenidas en el capítulo 6 del título 2 “De la Planificación”, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones OGUC, entre las que se contaría la normativa relativa a adosamientos, especificada en el artículo 2.6.2 del mismo cuerpo reglamentario.

Al respecto, cabe señalar que la referida ley, además de exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en el punto anterior, establece que las viviendas que se acojan a su preceptiva, deben cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores.

En consecuencia, es del caso señalar que efectivamente la Ley 20.251 no establece que las construcciones que se acojan a las disposiciones del artículo 1° Transitorio, deban cumplir con la norma urbanística de adosamiento, referida a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, inscrita dentro de la envolvente teórica conformada por la altura de 3,50 metros y un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, con una longitud máxima del 40% de la longitud del deslinde común con el vecino.

Sin embargo, si bien la normativa relativa a las características técnicas del muro de adosamiento, que determinan su altura mínima y la resistencia al fuego no inferior a F-60, se encuentra dentro del Capítulo 6 del “Agrupamiento los Edificios y su Relación con el Suelo”, forma parte de las normas de seguridad y de habitabilidad contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por tanto aquellas edificaciones que se acojan a la disposición en análisis que se ubiquen a una distancia inferior a la que determina la norma urbanística sobre distanciamiento deben cumplir con dichas normas de seguridad y de habitabilidad.