

**NUEVO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO**, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores.

**BOLETÍN Nº 8.828-14**

---

**HONORABLE SENADO:**

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de Su Excelencia el ex Presidente de la República, señor Sebastián Piñera.

Hacemos presente que el proyecto de ley ya fue discutido en general por la Comisión, despachando el informe respectivo con fecha 11 de diciembre de 2013. Posteriormente, la Sala, en sesión de 14 de enero del año en curso, acordó volver la iniciativa a la Comisión para su discusión en particular, en este trámite reglamentario.

A una o más de las sesiones en que se analizó este asunto asistieron, además de los miembros de la Comisión, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la Ministra, señora María Paulina Saball; la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia; el Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Pablo Contrucci, y el asesor, señor Enrique Rajevic. También estuvieron presentes el ex Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señor Francisco Irrázaval y el ex asesor señor José Ramón Ugarte. De la Asociación Chilena de Municipalidades, el abogado señor Malik Mograby y el señor Héctor Altamirano. De la Biblioteca del Congreso Nacional, la analista, señora Verónica de la Paz. Los asesores de la Honorable Senadora señora Lily Pérez, señor Renato Rodríguez; del Honorable Senador señor Carlos Montes, señores José Luis Donoso, Luis Díaz y Sebastián Divia; del Honorable Senador señor Manuel José Ossandón, señoras Macarena Donoso, Israela Rosemblum y María Angélica Villadangos, y señores Eduardo Hantelmann y Alberto Jara; del Honorable Senador señor Eugenio Tuma, señor David Martínez, y del ex Senador señor Hosaín Sabag, señores Andrés Rojo y Gonzalo Cubillos. Del Comité Partido Demócrata Cristiano, el asesor, señor Miguel Urrea; del Comité Partido Socialista, la asesora, señorita Rocío Sánchez. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, la asesora, señorita Vanesa Salgado. Del Instituto Igualdad, la asesora, señorita Mariluz Valdés.

- - -

## OBJETIVO DEL PROYECTO

Terminar con la caducidad de las declaratorias de utilidad pública consultadas en los instrumentos de planificación urbana correspondientes, garantizando a los propietarios afectados un nivel de aprovechamiento urbanístico del predio, en tanto se expropia o adquiere el terreno.

## NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

Tienen rango orgánico constitucional: en el artículo 1º, el numeral 2), que incorpora un artículo 28 bis, nuevo; y en el número 5), el inciso segundo del artículo 59 que se reemplaza, ambas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. También los artículos 2º y 3º permanentes, y el artículo transitorio. Todos ellos en conformidad a lo señalado en los artículos 113 y 118 de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 66, inciso segundo, del mismo Texto Fundamental.

- - -

## DISCUSIÓN EN PARTICULAR

Cabe destacar que una vez devuelto el proyecto de ley a la Comisión para un nuevo primer informe -a fin de realizar la discusión en particular-, el Ejecutivo de la época y miembros de la Comisión analizaron diversos aspectos y propuestas de redacción de las normas de la iniciativa.

Luego, con fecha 21 de abril de 2014, S. E. la Presidenta de la República presentó una indicación sustitutiva del texto íntegro del proyecto en discusión.

Previo a ello, la Comisión recibió a la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo para escuchar su exposición acerca de la nueva orientación que el Ejecutivo procura otorgar al proyecto de ley en estudio.

**La señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** destacó que la iniciativa apunta a la necesidad de regular el desarrollo urbano como una Política Nacional, que aborde las diversas materias comprendidas en forma coordinada.

Añadió que producto de las dos últimas catástrofes nacionales ocurridas en el país -el terremoto del Norte y el

incendio en cerros de Valparaíso- se ha revalorado la importancia del adecuado diseño de las urbes.

Expresó su coincidencia con el objetivo central de la iniciativa, esto es, evitar la caducidad de las declaratorias de utilidad pública existentes y buscar algún tipo de compensación para los dueños de los predios afectados, en consideración al tiempo transcurrido entre la declaratoria respectiva y la materialización de la expropiación.

Manifestó su interés por discutir con mayor profundidad el tema de las compensaciones, con el objeto de determinar qué es lo que se pagará, a quién y cuándo. Sobre el particular, precisó que todo propietario está expuesto a modificaciones de la planificación urbana, por lo que es necesario diferenciar entre el terreno que ya tiene construido un inmueble cuando es afectado cumpliendo con la normativa vigente, de aquéllos que no poseen edificaciones.

Aseveró que es complejo establecer una compensación por una mera expectativa de lo que podría ocurrir a futuro en virtud de un instrumento de planificación. Recalcó que el Ejecutivo pretende que los terrenos declarados de utilidad pública que no posean ninguna construcción puedan ser compensados con un mínimo de constructibilidad, en cuanto a permitir la edificación de una vivienda unifamiliar o una microempresa familiar, es decir, garantizar un uso básico similar para todos los propietarios que se encuentren en la misma situación, independientemente de la ubicación geográfica del predio.

Agregó que se trata, en definitiva, de asegurar al dueño de un predio afecto sin edificaciones que podrá hacer uso urbanístico del mismo, pese a estar gravado con la referida carga.

**El Honorable Senador señor Montes** instó a tener presente que si bien las declaratorias de utilidad pública perjudican en algunas ocasiones al propietario, también suelen agregar plusvalía al terreno. Afirmó que en esta materia es fundamental rescatar y recuperar el concepto de planificación urbana.

**La señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** explicó que una de las consecuencias típicas de la planificación urbanística es la afectación de las áreas que los planes destinan a usos colectivos, como la vialidad o los espacios públicos, para permitir su posterior expropiación. Con ello, aseveró, la comunidad expresa la fisonomía estructural de la ciudad futura y de sus áreas comunes, entendiendo que no pueden depender de la simple añadidura de decisiones individuales, sino que exigen resoluciones colectivas que sean, además, jurídicamente eficaces.

Planteó que el problema es determinar cuándo se materializarán tales expropiaciones, pues mientras ello no ocurra, la ciudad planificada no se concreta, perjudicando la calidad de vida de sus habitantes y también a los dueños de los predios afectados que no son indemnizados soportando una pesada restricción.

Añadió que tradicionalmente, y desde la ley N° 4.563, nuestro derecho urbanístico consideró que las declaratorias eran de carácter indefinido, lo que implicó una desvalorización de los terrenos respectivos, que no podían ser construidos o estaban sujetos a severas limitaciones. Por ello, la ley N° 19.939, del año 2004, estableció su caducidad en plazos que iban de cinco a diez años, tras lo cual debía asignarse a los inmuebles desafectados un uso urbanístico equivalente al de los predios aledaños. Reconoció que aun cuando se admitió una prórroga, la complejidad del procedimiento la tornó inoperante.

Resaltó que es comprensible que se haya buscado minimizar el impacto de las declaratorias, pero la aplicación de este sistema precipitó la desafectación de paños de terreno cuya urbanización y edificación harán impracticable la materialización de vialidades, parques y espacios públicos imprescindibles para las ciudades. Admitió que el procedimiento previo al año 2004 ignoraba los derechos del particular afectado, pero sostuvo que el vigente posterga el interés de la comunidad, además de profundizar los desequilibrios urbanos, al admitir la construcción en las áreas desafectadas, acarreando la creación de zonas altamente deficitarias en vialidad y en espacios públicos.

Explicó que las edificaciones altas y densas suponen avenidas anchas, que de suprimirse -aceptando la construcción de más edificios de esas características- ocasionarán sectores urbanos cuyas redes públicas estarán, por definición, absolutamente colmatadas. A ello debe añadirse que las declaratorias suelen estar asociadas a la generación de plusvalías de los terrenos adyacentes, de manera que el sistema del año 2004 ignoró que esta valorización ya constituye una compensación, especialmente en los casos de paños colindantes a la ciudad que están esperando su urbanización.

Puso de relieve que, en definitiva, la ciudad necesita proyectar anticipadamente las vialidades y espacios públicos que le darán sustentabilidad en el tiempo, asumiendo que buena parte de los terrenos que se requieren serán cedidos como fruto del proceso urbanizador y que otros, en cambio, serán expropiados.

Dicho lo anterior, **la señora Ministra** reiteró que el Gobierno comparte la orientación fundamental del proyecto de ley en estudio; sin embargo, anunció la presentación una indicación sustitutiva para redefinir el sistema de compensaciones.

Connotó que así como el interés general exige preservar las declaratorias, también es preciso evitar que el costo de estas medidas recaiga sólo en algunos propietarios, a saber, los dueños de los terrenos afectados, que no son inmediatamente expropiados y retribuidos con el pago de la indemnización correspondiente. Para ello, la iniciativa despachada por la Honorable Cámara de Diputados estableció que debe compensarse al propietario por el detrimento ocasionado por la declaratoria en el valor del predio, considerando todas las normas urbanísticas aplicables

al terreno en la situación actual, en comparación a la del mismo inmueble con las normas anteriores a la afectación. De producirse una desvalorización, el propietario podrá obtener una reparación consistente en: a) eliminar o reducir la declaratoria; b) modificar las normas urbanísticas aplicables al predio; c) pagar una indemnización que equivalga al daño; y d) expropiar el predio.

Lo anterior, afirmó, implica que el proyecto de ley considera como un derecho adquirido el valor que le da al predio la normativa previa a la afectación, lo que equivale a patrimonializar una simple expectativa.

Insistió en que cualquier instrumento de planificación futuro puede reducir las potencialidades de construir en un terreno, sin que ello represente una limitación al derecho de propiedad ni exija indemnizar. Añadió que el mismo principio puede observarse en el derecho comparado. Por ejemplo, en España, la Ley del Suelo de 1956, declaraba que "la ordenación del uso de los terrenos y construcciones... no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar nuevas limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística" (artículo 70.1), principio que refrenda el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, al afirmar que "La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva..." (artículo 7.2). El Code de l'Urbanisme de Francia dispone, a su turno, que "no dan derecho a indemnización alguna" las normas urbanísticas sobre utilización del suelo (artículo L160-5). Por último, ya en 1926, el Tribunal Supremo de Estados Unidos reconocía lo mismo en su sentencia "Village of Euclid v/s Ambler Realty (272 U.S. 365, 1926).

Por lo expuesto, **la señora Ministra** concluyó que aceptar el deber de compensar en los términos considerados en el proyecto aprobado en primer trámite constitucional, implica una peligrosa señal al resto de las personas que se sientan perjudicadas por un cambio en un instrumento de planificación, que podrían exigir un trato análogo. Aún más, dijo, para un propietario sería más conveniente la declaratoria de utilidad pública que acarrea compensación, que un cambio de plan que, por ejemplo, reduzca la edificabilidad de su terreno de diez pisos a sólo uno, pues en este segundo caso nadie le compensaría, y de seguirse la propuesta de la iniciativa sí sería retribuido en alguna de las formas expresadas.

Enfatizó que la lógica del proyecto llevaría a indemnizar a quienes vean reducida la capacidad constructiva o la rentabilidad de los usos que les daba el plan urbanístico derogado. Por otro lado, admitir la patrimonialización de expectativas no materializadas encarecería el precio de los terrenos en perjuicio de quienes desean adquirir o arrendar viviendas. Por último, manifestó, resultaría paradójico que se pagaran tales compensaciones sin que el municipio adquiriese la propiedad del predio -pese a que se cifren en una cuantía que se acerque a su justiprecio expropiatorio-, más si una futura modificación del plan puede reestablecer las posibilidades constructivas del mismo inmueble.

En consecuencia, **la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** apoyó la idea matriz de la iniciativa en cuanto a la necesidad de revivir las declaratorias de utilidad pública vencidas, estableciendo un sistema de compensación equilibrado entre el interés público y el privado.

Por su parte, **el asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Enrique Rajevic**, anunció que la indicación también propondrá crear la figura de los “planos de detalle” -para reemplazar a los planos seccionales-, y que tendrán por objeto expresar la graficación pormenorizada de los espacios declarados de utilidad pública.

**El Honorable Senador señor Pérez Varela** aseveró que este nuevo instrumento de detalle debería ser de la mayor simplicidad para una aplicación correcta y efectiva de la ley.

**El Honorable Senador señor Tuma** consultó si la nueva indicación anunciada por el Ejecutivo contemplará la forma de compensación consistente en otorgar normas especiales de construcción a los propietarios afectados.

**La señora Ministra de Vivienda y Urbanismo**, negó tal posibilidad, destacando que se alteraría un instrumento de planificación vigente que ya ha sido consensuado y aprobado por las autoridades y por la comunidad. Por lo demás, añadió, este mecanismo conlleva una inequidad para los propietarios de terrenos no efectos, a quienes sí se les aplicaría el plan regulador respectivo.

**El Honorable Senador señor Tuma** preguntó si se dispondrá de un plazo para que los propietarios de inmuebles afectos a utilidad pública puedan presentar sus reclamos.

**La señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** respondió que no se consideran plazos para reclamar, puesto que no existe la obligación de ejecutar la expropiación luego de declarada la utilidad pública del predio.

**El Honorable Senador señor Ossandón** hizo un llamado a que la indicación regule en forma amplia el tipo de construcción y el uso que el dueño del predio afecto podrá dar a su propiedad, de manera que le permita realizar actividades económicas o comerciales menores, como instalar un jardín infantil en su vivienda, tal como si el terreno no estuviera declarado de utilidad pública.

**El Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Contrucci**, replicó que no es aconsejable admitir el desarrollo de cualquier tipo de actividad al propietario. No obstante, manifestó su disposición a revisar esta materia.

Luego, **la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo**, explicó que existen diversas alternativas para volver a las afectaciones de utilidad pública caducadas; una de ellas sería la declaratoria de todas las áreas que poseían este carácter antes de la caducidad, y que los municipios solo hagan un listado de las que excluirá o, por el contrario, confeccionar una nómina que contenga únicamente las propiedades afectas, realizada por dicha autoridad.

Se trata, afirmó, de facilitar este trámite y que sea efectuado de la forma más seria y fundada posible.

**El Honorable Senador señor Pérez Varela** apoyó la idea de que los municipios sólo informen aquéllas que no serán repuestas.

**El Honorable Senador señor Tuma** opinó que, en definitiva, los municipios tomarían el camino más fácil, que es la renovación de todas las declaratorias de utilidad pública.

**El Honorable Senador señor Ossandón**, propuso que los municipios reciban apoyo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para elaborar la nómina correspondiente. Otra alternativa sería prescribir que pasados seis meses sin que la municipalidad actúe, esta función será cumplida por la SEREMI respectiva, considerando que si bien las corporaciones poseen esta atribución, existen algunas con escasa capacidad técnica para desarrollar la tarea. Por ello, aconsejó poner una salvaguarda donde la SEREMI posea un rol subsidiario al del municipio.

**El Honorable Senador señor Montes**, por su parte, mostró preocupación por la redacción del nuevo artículo 121 propuesto, que faculta a las Direcciones de Obras a permitir la construcción o alteraciones en las edificaciones existentes afectas a utilidad pública, siempre que el propietario renuncie a la indemnización por la expropiación respectiva.

Consultó cómo se valorizará la expropiación posterior de estos predios afectos, toda vez que la norma sólo se refiere al caso de una nueva construcción, pero nada dice en cuanto a la plusvalía que adquiere el terreno y el resto de la propiedad producto de esta declaratoria.

**El Honorable Senador señor Tuma** reiteró que debe aprobarse una legislación equilibrada entre el interés privado y el público; por ende, la plusvalía del terreno afecto a declaratoria de utilidad pública no debería ser asumida por el Estado en el pago de la expropiación futura. Además, consultó si el Servicio de Impuestos Internos considera en el cálculo de las contribuciones de bienes raíces el hecho de que una propiedad esté declarada de utilidad pública.

**La señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** acogió las inquietudes de los señores Senadores y anunció que analizará la posibilidad de modificar el artículo 88 de la ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) para recoger la sugerencia del justo valor que debe pagarse en el caso de la expropiación de un predio afecto a utilidad pública, que ha adquirido plusvalía por esta causa.

Concluyó que presentaría una solución para los distintos temas planteados, entre ellos: la forma de “revivir” las declaratorias de utilidad pública; la simplificación de los instrumentos de planificación, y la valorización y la plusvalía de los predios afectos en caso de expropiación.

En una sesión posterior, **la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo** presentó una indicación sustitutiva del proyecto de ley, destacando los fundamentos del reemplazo del texto aprobado por la Honorable Cámara de Diputados y la circunstancia de haber recogido las observaciones efectuadas por la Comisión.

Reiteró los principales aspectos de la indicación, entre ellos, la distinción entre terrenos afectados por el plan que ya estaban edificados conforme a una norma anterior, y los que no tenían construcciones.

Aseguró que para armonizar el interés general con el particular se establece que mientras se proceda a la expropiación o a la adquisición de los terrenos declarados de utilidad pública por el plan, los propietarios tendrán garantizado un nivel de aprovechamiento urbanístico que impida que sean privados del valor de su uso. No hacerlo, acotó, sería inequitativo para quienes han adquirido un inmueble a través de un largo y sostenido esfuerzo, tal como sería injusto para la comunidad compensarles la capacidad máxima de edificación reconocida por el plan antes de la afectación.

Para materializar este principio, agregó, se proponen las siguientes reglas en el nuevo artículo 59:

- En relación a los terrenos en que a la fecha de la declaratoria existan construcciones: el propietario ya ha concretado las posibilidades de edificación que otorgaba el plan, por lo que se estima razonable asegurarle el derecho a mantenerlas en el mismo nivel, en tanto no sea expropiado, pues no ha sido privado del valor de uso urbanístico de su propiedad. En consecuencia, no podrá aumentar el volumen constructivo, salvo en las excepciones que autoriza el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) para los casos de congelamiento.

Además, se reconocen dos derechos adicionales:

i) Aumentar el volumen constructivo hasta alcanzar el máximo que se admite; y

ii) reconstruir la edificación si producto de un caso fortuito o fuerza mayor quedase inutilizada, hasta completar el volumen de la construcción que existía previamente.

- En cuanto a los terrenos en que a la fecha de la declaratoria no existan construcciones: en este caso debe admitirse algún aprovechamiento de parte del propietario, para lo cual se plantea la construcción de viviendas de hasta dos pisos de altura, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General, en las que se podrán efectuar las actividades que permite el mencionado artículo 62, como son el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional. Edificadas estas viviendas, quedarán sujetas al régimen señalado en la ley.

Además, se faculta a la Dirección de Obras Municipales a permitir otras edificaciones o alteraciones en las construcciones existentes con arreglo al artículo 121 de la LGUC, en los términos considerados en la indicación.

**La señora Ministra** explicó que todo lo anterior será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes, como por ejemplo, la inedificabilidad por razones de riesgo o las restricciones de los inmuebles declarados monumento nacional, que deben prevalecer sobre el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, dado que responden a bienes jurídicos prioritarios, como la seguridad de las personas o la protección del patrimonio arquitectónico.

En cuanto al perfeccionamiento en el sistema de planificación urbanística, resaltó que la indicación también innova en algunos aspectos que inciden en los instrumentos idóneos para efectuar declaratorias de utilidad pública.

Así, en un contexto de reconocimiento de los principios de competencia y de supletoriedad, se incorpora -en un nuevo inciso segundo del artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones-, el principio de competencia de los instrumentos de planificación, que complementa el tradicional principio de jerarquía. Ello supone que los aspectos de nivel comunal deben ser normados en los instrumentos de planificación de la misma categoría y no en los intercomunales; y a la inversa, los de este último nivel, en los planes intercomunales o metropolitanos.

Se perfecciona lo anterior con la idea de supletoriedad en un nuevo inciso tercero del artículo 28 de la LGUC. Conforme a éste, en los territorios no planificados los planes podrán establecer disposiciones supletorias sobre las materias propias del otro nivel, sea éste superior o inferior, las que quedarán sin efecto cuando se dicte el plan correspondiente.

Además, y tal como se había adelantado, informó que se crean los “planos de detalle” -en el nuevo artículo 28 bis-, con el objeto de reemplazar la referencia a los planos seccionales. Recordó que en la actualidad estos últimos permiten detallar en algunos puntos los planes reguladores comunales, pero que su denominación ha hecho que se confundan con los planos seccionales, instrumento diferente, pues su objetivo es regular comunas en que no existe un plan regulador comunal.

Subrayó que la introducción de los “planos de detalle” no es solo un mero cambio de denominación, ya que la importancia de este nuevo instrumento es que permitirá graficar pormenorizadamente y de forma expedita los espacios declarados de utilidad pública -en beneficio del propietario afectado, que podrá exigir su dictación- operando, además, como herramienta complementaria y permanente para el nivel de planificación intercomunal que hoy carece de ella. La introducción de los “planos de detalle” exige, también, otros cambios puntuales en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en las Leyes Orgánicas Constitucionales de Municipalidades, y sobre Gobierno y Administración Regional, a fin de armonizarlas con el sistema aquí propuesto.

En cuanto a la plusvalía generada por la acción pública y su relación con la futura indemnización por la expropiación, explicó que se ha estimado imprescindible regular esta materia. Para ello, se refuerza el principio que originalmente contempló el artículo 88 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, al disponer que cuando una propiedad se valoriza a consecuencia de la expropiación parcial de ella, debe deducirse 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”. Dicho de otro modo, si la expropiación genera una plusvalía en la parte del predio que retiene el propietario, lo justo es que ésta sea descontada del monto de la indemnización, pues de lo contrario se produciría un enriquecimiento indebido en beneficio del expropiado.

Llamó a no olvidar que la Constitución Política de la República exige indemnizar “el daño patrimonial efectivamente causado” por la expropiación, de manera que si se producen simultáneamente perjuicios y beneficios, unos y otros deben compensarse. Es la misma lógica que inspira las cesiones gratuitas del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que el Tribunal Constitucional validó en su sentencia Rol N° 253/1996.

Indicó que este principio también ha sido reconocido por otras legislaciones; por ejemplo, en España, el artículo 36 de la ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa, vigente a la fecha, dispone que las tasaciones de los bienes o derechos expropiables no tendrán en cuenta “las plusvalías que sean consecuencia directa del plano o proyecto de obras que dan lugar a la expropiación y las previsibles para el futuro”, pues estas últimas sólo son fruto de las decisiones de la comunidad y no de la acción del expropiado.

Finalmente, y tal como lo señaló en su oportunidad, informó que se contempla un sistema transitorio para afectar de utilidad pública los terrenos cuyas declaratorias caducaron en virtud de las disposiciones de las leyes N°s. 19.939 y 20.331, y que sean incluidos en una nómina aprobada por un decreto alcaldicio o una resolución del intendente, según se trate de planes reguladores comunales o intercomunales, dentro de los seis meses siguientes a la publicación de la ley.

Añadió que tratándose de declaratorias que estaban contenidas en planes reguladores comunales, se asume que es posible que por falta de recursos algunos municipios no alcancen a revisar las afectaciones. Por ello, en caso de inactividad de la municipalidad se faculta a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva para que, durante los tres meses siguientes, pueda renovar estas declaratorias previa consulta al municipio, el que tendrá 10 días para pronunciarse. Para asegurar la eficacia de este régimen transitorio se propone, como medida cautelar, la suspensión del otorgamiento de permisos de subdivisión, loteo, urbanización y construcciones respecto de los referidos inmuebles durante todo este periodo.

- - -

## **DISCUSIÓN EN PARTICULAR**

**Tal como se explicó, el Ejecutivo presentó una indicación para sustituir el texto íntegro del proyecto de ley.**

**El Honorable Senador señor Ossandón, por su parte, también presentó indicaciones.**

**La Comisión acordó discutir cada una de ellas en forma separada.**

### **Artículo 1°**

#### **Número 1)**

La indicación de Su Excelencia la Presidenta de la República señala:

“Artículo Primero.- Modifícase el Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

“1) Agréganse los siguientes incisos segundo y tercero al artículo 28:

“Cada instrumento de planificación tendrá un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás.

Sin perjuicio de lo anterior, los instrumentos podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, sea éste superior o inferior, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a ese ámbito de competencia. Estas disposiciones transitorias no serán imperativas para el nuevo instrumento.”.

**El Honorable Senador señor Ossandón** presentó una indicación para intercalar, en el inciso segundo que se propone incorporar al artículo 28, a continuación de la expresión “Cada instrumento de planificación”, el vocablo “urbana”.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, recordó que la indicación de S. E. la Presidenta de la República tiene por objeto establecer el principio de competencia de los instrumentos de planificación -que complementa al de jerarquía-, en virtud del cual las declaratorias relativas al ámbito comunal deben quedar establecidas en el respectivo nivel de planificación, y las de nivel intercomunal en los planes intercomunales o metropolitanos.

**El Honorable Senador señor Ossandón** puso de relieve que su indicación persigue precisar que los instrumentos mencionados en la norma se refieren estrictamente a la planificación urbana.

**La asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia**, sostuvo que el único inciso del actual artículo 28 de la LGUC, alude expresamente a los niveles de la planificación “urbana”, delimitando el ámbito de aplicación del precepto. No obstante, señaló que el Ejecutivo respaldaría la enmienda propuesta por Su Señoría.

**- Puesta en votación la indicación del Ejecutivo signada con el número 1), y la indicación del Honorable Senador señor Ossandón, fueron aprobadas, sin enmiendas, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón y Pérez Varela.**

## Número 2)

La indicación de Su Excelencia la Presidenta de la República señala:

“2) Agrégase el siguiente artículo 28 bis, nuevo:

“Artículo 28 bis.- A través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales podrán fijarse con exactitud los trazados, diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del Plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con Monumentos Nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.

Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal, y podrán contener una breve memoria y disposiciones reglamentarias, de ser necesario. Deberán exponerse a la comunidad, por un plazo de treinta días, vencido el cual los interesados podrán formular observaciones escritas y fundadas hasta por diez días, solicitándose informe por el mismo plazo a los municipios afectados o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, según se detallen planes de nivel comunal o intercomunal. Finalmente, el plano se someterá a la aprobación del Concejo Municipal, si se trata de planes comunales o seccionales, o del Consejo Regional cuando especifiquen un plan intercomunal.

Los planos de detalle serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del Intendente, según sea el caso.”.

**La asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia,** informó que este artículo da sustento legal a los denominados “planos de detalle”, que reemplazarán a los “planos seccionales”. Puntualizó que éstos últimos -regulados en los incisos primero y tercero del artículo 46 de la LGUC-, permiten especificar algunos puntos de los planes reguladores comunales, y que su denominación ha hecho que se confundan con los “planos seccionales”, referidos a aquellas comunas en que no existe un plan regulador comunal, y que están establecidos en el inciso segundo del mencionado artículo 46.

Reiteró que este nuevo instrumento permitirá graficar en forma pormenorizada y expedita los espacios declarados de utilidad pública -en beneficio del propietario afectado, que podrá exigir su dictación- operando, además, como herramienta complementaria y permanente para el nivel de planificación intercomunal que hoy carece de ella. Agregó que la introducción de los “planos de detalle” en la LGUC requiere, además, cambios puntuales en otros cuerpos legales, que serán explicados en su oportunidad.

**El Honorable Senador señor Pérez Varela** manifestó que el artículo propuesto carece de una definición clara y concreta respecto de qué son los “planos de detalle”. Aseveró que es fundamental delimitar el ámbito de aplicación de este nuevo mecanismo para evitar su uso arbitrario.

**El Honorable Senador señor Ossandón**, por su parte, estimó que la incorporación de la etapa de exposición a la comunidad - dentro del procedimiento de tramitación sugerido para estos nuevos instrumentos- es innecesaria, toda vez que se trata de temas netamente técnicos que deben ser analizados por expertos. Destacó que los particulares ya han participado en el proceso de elaboración del plan regulador comunal, y que su intervención en los planos de detalle podría retardar u obstaculizar su aprobación.

Tampoco estuvo conteste en involucrar al concejo municipal o al consejo regional, según sea el caso, en la aprobación de los planos de detalle, ya que a su juicio dilatarán la tramitación expedita que se busca para estos instrumentos de planificación urbana.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, contestó que la participación ciudadana es importante como señal de transparencia y de publicidad y para evitar eventuales abusos. Hizo notar que, además, estos instrumentos no cumplen con el trámite de Toma de Razón ante la Contraloría General de la República, por lo que sería recomendable mantener la norma.

**El Honorable Senador señor Montes** sugirió acotar la figura de los “planos de detalle” para que no se conviertan en una manera de modificar el plan regulador respectivo, sin atender a las formalidades mayores que se requieren para este último caso.

En una sesión posterior, el Ejecutivo presentó una nueva redacción para este precepto, acogiendo los planteamientos y las observaciones de Sus Señorías, del siguiente tenor:

“Artículo 28 bis.- El plan de detalle es un instrumento a través del cual podrán fijarse con exactitud los trazados, diseño y características de los espacios públicos en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales y los límites de las distintas zonas o áreas de estos planes, sin que en ningún caso puedan modificar a dichos planes.

Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal, y podrán contener una breve memoria y disposiciones reglamentarias, de ser necesario. Cuando los elabore el municipio éste deberá solicitar un informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva sobre el proyecto de plano, y cuando los elabore esta última, deberá requerir informe de los municipios afectados. El informe deberá emitirse dentro de décimo día o se entenderá que no hay observaciones. Con el mérito de todos estos antecedentes el proyecto será sometido a la aprobación del Concejo Municipal, si se trata de planes comunales o seccionales, o a la del Consejo Regional, en el caso de los planes intercomunales. Estos órganos colegiados podrán acordar la

apertura de un periodo de información pública conforme a las disposiciones de la Ley N° 19.880, de 2003, que establece las bases de los procedimientos administrativos.

Los planos de detalle serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del Intendente, según sea el caso.”.

**El Honorable Senador señor Pérez Varela** manifestó su satisfacción con la nueva redacción, ya que incorpora efectivamente un concepto de “planos de detalle”.

**El Honorable Senador señor Montes** hizo algunos alcances sobre el particular. Así, no compartió que los nuevos instrumentos puedan contener una breve memoria y disposiciones reglamentarias, “de ser necesario”, por lo que aconsejó introducir el requisito de fundamentar el alcance y las razones de la decisión, evitando cualquier arbitrariedad de la autoridad. Llamó a precaver que el plano de detalle pueda transformarse en un medio para enmendar un plan regulador, obviando la participación de la comunidad y de todas las fases que se exigen para su aprobación.

**El Honorable Senador señor Pérez Varela** también estuvo conteste en especificar las situaciones en las cuales correspondería que los planos de detalle contengan esta memoria y un reglamento.

**El Honorable Senador señor Ossandón** agregó que la facultad de disponer que los planos de detalle contengan una breve memoria y disposiciones reglamentarias, podría abarcar situaciones de la más variada índole, contrariando la idea de simplificar la tramitación de este mecanismo.

**La asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia**, hizo notar que, en realidad, los “planos seccionales” que se plantea reemplazar abarcan un espectro más amplio que los “planos de detalle” del nuevo artículo 28 bis. También llamó a distinguir entre “planes seccionales” -acotados a las áreas no planificadas-, y “plano seccional”, dispuesto en el inciso primero del artículo 46, y que tiene por objeto definir trazados y anchos de calles, zonificación de tallada, áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc.

**La Comisión**, en consideración a las observaciones anteriores, acordó solicitar a los representantes del Ejecutivo otra redacción para el artículo 28 bis, nuevo, para establecer los planos de detalle sin terminar con los planos seccionales, prescritos en el mencionado artículo 46.

En una sesión posterior, el Ejecutivo presentó una nueva propuesta para este artículo:

“Artículo 28 bis.- A través de planos de detalle podrán fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios públicos en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen.

Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal. Cuando los confeccione el municipio deberá solicitar un informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva sobre el proyecto de plano, y cuando los elabore esta última, deberá requerir informe de los municipios afectados. Si el informe no se emite dentro de décimo día se entenderá que no hay observaciones. Con el mérito de todos estos antecedentes, y un informe que justifique la propuesta y su consistencia con el instrumento especificado, el proyecto será sometido a la aprobación del Concejo Municipal, si se trata de planes comunales o seccionales, o a la del Consejo Regional, en el caso de los planes intercomunales. Los planos serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del Intendente, según sea el caso.”.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, explicó las principales novedades introducidas: en primer término, se obvia la etapa de exposición de los planos de detalle a la comunidad y la posibilidad de formular observaciones escritas y fundadas, dentro del procedimiento de elaboración de estos instrumentos. Asimismo, se dispone que el informe de la SEREMI o del municipio, según sea el caso, debe emitirse dentro de un plazo de 10 días, y de no hacerlo en este lapso, se entenderá que no hay observaciones.

**El Honorable Senador señor Ossandón** manifestó su preocupación acerca del plazo de 10 días, puesto que lo estimó muy breve para el caso de los municipios más burocráticos. Propuso aumentar este lapso, o bien, contemplar una prórroga, con el objeto de salvaguardar que el informe respectivo se realice de manera adecuada y oportuna.

**El Honorable Senador señor Tuma** subrayó que este período se cuenta desde la recepción de la respectiva solicitud por parte de la autoridad destinataria, lo que fue compartido por la Comisión.

**Los miembros de la Comisión** estuvieron contestes en aumentar el mencionado plazo a quince días, contemplando, además, la posibilidad de solicitar una prórroga por igual período por parte de las autoridades correspondientes.

**- Puesta en votación la indicación número 2), que agrega un artículo 28 bis, nuevo, con las modificaciones consignadas precedentemente, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

### Número 3)

La indicación de Su Excelencia la Presidenta de la República señala:

“3) Deróganse los incisos primero y tercero del artículo 46.”.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, explicó que la supresión de estos incisos está en consonancia con la redacción original del nuevo artículo 28 bis, que perseguía sustituir los “planos seccionales” por los “planos de detalle”.

Como la Comisión acordó mantener los planos seccionales, el Ejecutivo presentó la siguiente alternativa de redacción, sustituyendo la primitivamente presentada:

“3) Reemplázase en el inciso primero del artículo 46 la expresión “con exactitud los trazados y anchos de calles,” por el artículo “la”.”.

En consecuencia, su texto quedaría como sigue:

“Artículo 46.- 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, la zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc.”.

Lo anterior, reflejaría la coincidencia con lo dispuesto en el nuevo artículo 28 bis, ya aprobado.

**- Puesta en votación la indicación individualizada con el número 3), fue aprobada, con las modificaciones señaladas, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

### Número 4)

El texto de la indicación de Su Excelencia la Presidenta de la República es el siguiente:

“4) Reemplázase el literal (c) del artículo 51, por el siguiente:

“(c) las cesiones de terrenos que se urbanicen, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y su ordenanza general.”.”.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic,** explicó que se trata de una enmienda meramente formal, ya que la expresión correcta es “su ordenanza general”, porque existe solo un conjunto normativo de esta índole.

**- Puesta en votación la indicación del Ejecutivo signada con el número 4), fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Montes, Ossandón y Pérez Varela.**

### **Número 5)**

La indicación del Ejecutivo es del siguiente tenor:

“5) Reemplázase el artículo 59 por el siguiente:

“Artículo 59.- Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes intercomunales y planes seccionales destinados a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades que conecten centros poblados o localidades que, por sus relaciones, se integren en una unidad urbana.

Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la Municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el Plan Intercomunal o Comunal no lo haya establecido.

Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de dichos terrenos, la parte afectada estará sujeta a las siguientes reglas:

a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.

No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la construcción que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos.

Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en el literal siguiente.

b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la construcción de viviendas de hasta dos pisos de altura, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construidas éstas, quedarán sujetas al régimen del literal precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.

c) Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones establecidas en el artículo 121 de esta ley.

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes.”.”.

**La asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia**, indicó que este artículo, relativo a las declaratorias de utilidad pública, distingue entre terrenos afectados que estaban ya edificados conforme a la normativa anterior, y los no construidos.

Reiteró que para armonizar el interés general con el particular se plantea que mientras se proceda a la expropiación o a la adquisición de los terrenos declarados de utilidad pública, los propietarios tengan garantizado un nivel de aprovechamiento urbanístico que impida que sean privados del valor de su uso. De lo contrario, dijo, sería inequitativo para quienes han adquirido un inmueble, y también para la comunidad por compensar la capacidad máxima de edificación reconocida por el plan antes de la afectación.

**El Honorable Senador señor Montes** sugirió separar en dos artículos distintos las materias abordadas por la indicación: por un lado, la declaratoria de utilidad pública propiamente tal y, por otro, las reglas aplicables a la parte afecta del terreno mientras éste se expropia o adquiere.

**Su Señoría** anunció que se abstendría de votar esta segunda parte del artículo 59, atendiendo a la relación existente entre esta norma con aquella referida al monto de la indemnización que se le deberá cancelar al propietario luego de la declaratoria de utilidad pública. Aseveró que requería mayores antecedentes para apoyar la propuesta del Ejecutivo, ya que si no se regula la manera en que se fijará el precio habrá un vacío en la ley, que será el gran obstáculo para su aplicación.

**El Honorable Senador señor Tuma** recomendó objetivizar el precio a pagar como indemnización, en relación al avalúo fiscal de la propiedad afecta.

**El Honorable Senador señor Ossandón** recordó que el avalúo fiscal y el comercial por regla general no coinciden.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, explicó que la Constitución Política de la República, junto con asegurar el derecho de propiedad, establece que el expropiado “tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado”, por lo que es indispensable regular adecuadamente esta materia para precaver requerimientos ante el Tribunal Constitucional o la presentación de recursos de protección.

**La Comisión** acordó solicitar a la Biblioteca del Congreso Nacional un informe de derecho comparado sobre este tema, para conocer cómo se ha resuelto en otros países.

Posteriormente, **la analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz**, realizó una breve presentación del estudio solicitado por la Comisión sobre “Valoración de las Expropiaciones de Predios Declarados de Utilidad Pública”, que se anexa al presente informe.

Destacó sus principales aspectos, revisando el procedimiento de cálculo del monto de las compensaciones en cuatro países: Canadá, Alemania, Colombia y España. Informó que en todas estas legislaciones el concepto de expropiación va ligado a la entrega de una compensación al propietario afectado que se realiza solo en casos de bien público.

También se refirió a los tipos de expropiaciones y compensaciones, y a la valoración de la propiedad en los citados países.

En una sesión posterior, el Ejecutivo presentó una nueva redacción para la indicación en estudio, recogiendo las observaciones realizadas por los señores Senadores, separando en dos disposiciones el artículo 59.

#### Artículo 59

“Artículo 59.- Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes intercomunales y planes seccionales destinados a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales

destinen a vialidades que conecten centros poblados o localidades que, por sus relaciones, se integren en una unidad urbana.

Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la Municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el Plan Intercomunal o Comunal no lo haya establecido.”.

Inciso primero

**El Honorable Senador señor Montes** consideró que la frase final del inciso primero, relativa a la declaratoria de los terrenos rurales que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades “que conecten centros poblados o localidades que, por sus relaciones, se integren en una unidad urbana”, es muy restrictiva, por lo que sugirió eliminarla, o bien, reemplazarla por una mención a las áreas rurales que cumplan un rol interurbano.

**Los miembros de la Comisión y los representantes del Ejecutivo** estuvieron de acuerdo con la observación de Su Señoría.

**El Honorable Senador señor Ossandón**, por su parte, presentó la siguiente indicación:

“a) Para intercalar en el primer inciso del artículo 59 propuesto, a continuación de la expresión “los terrenos consultados en los planes reguladores, planos seccionales”, lo siguiente: “y plano de detalles”.

b) Para intercalar en el primer inciso del artículo 59 propuesto, a continuación de la frase “que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades”, la expresión “circulaciones, plazas y parques”.”.

**Su Señoría**, considerando que los planos de detalle no definen declaratorias de utilidad pública, retiró la letra a) de su indicación.

En cuanto al literal b), también retiró su propuesta, en virtud de la sugerencia del Honorable Senador señor Montes -acogida por la Comisión-, de eliminar la parte del inciso en que incidía.

**- Puesta en votación la indicación sustitutiva del Ejecutivo para el inciso primero del artículo 59, fue aprobada, con la modificación señalada, por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Montes, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

Inciso segundo

**El Honorable Senador señor Ossandón** presentó una indicación, para agregar en el segundo inciso del artículo 59 propuesto, a continuación de la expresión “cuando el Plan Intercomunal o Comunal lo haya establecido”, la expresión “en un plazo de 6 meses”.

**Su Señoría** explicó que persigue establecer un lapso acotado para que el municipio o la SEREMI de Vivienda y Urbanismo realicen los planos de detalles requeridos por los afectados, a fin de agilizar el procedimiento.

**- Puestas en votación la indicación sustitutiva del Ejecutivo para el inciso segundo del artículo 59, y la indicación del Honorable Senador señor Ossandón, fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Montes, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

Artículo 59 bis

“Agréguese el siguiente artículo 59 bis, nuevo:

“Artículo 59 bis.- Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo precedente, el inmueble afectado estará sujeto a las siguientes reglas:

a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.

No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la construcción que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos.

Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en el literal siguiente.

b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la construcción de una vivienda de hasta dos pisos de altura en el loteo original a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen del literal precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.

c) Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121 de esta ley.

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes.”.”.

**La Comisión**, respecto del encabezamiento de este artículo, acordó volver a la expresión “la parte afectada” del inmueble, por ser más exacta, tal como estaba en la indicación original.

**El Honorable Senador señor Ossandón**, consultó si la frase final de la letra a), que alude a “los permisos respectivos”, considera las construcciones antiguas, a lo que **el Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Contrucci**, contestó que existe una norma vigente que protege la regularización de edificaciones de antigua data.

En cuanto al literal b), **el Honorable Senador señor Pérez Varela**, manifestó tener dudas acerca de admitir solamente la construcción de una vivienda de hasta dos pisos de altura en el lote original a la fecha de la declaratoria, si a esta data no existieren edificaciones.

**El Honorable Senador señor Ossandón** afirmó que se trata, en definitiva, de asegurar un mínimo de constructibilidad en el terreno afectado y evitar abusos por parte de los dueños, como sería permitir la construcción de un edificio de diez pisos para luego cobrar una indemnización mayor.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, explicó que se busca asegurar un mínimo de constructibilidad para que el dueño obtenga un provecho urbanístico del predio afectado. Recordó que el monto de la futura indemnización dependerá también de las edificaciones que haya realizado el propietario.

**El Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Contrucci**, afirmó que si se considera una superficie amplia se podrá construir por sobre el límite que establece la norma, pero que la compensación se efectuará únicamente respecto del inmueble de hasta dos pisos.

**El Honorable Senador señor Montes** anunció su abstención en la votación de este artículo, en atención a que el efecto de las edificaciones en el precio de la indemnización aún no está definido. Además, opinó que en este tipo de situaciones sería conveniente otorgar mayores facultades resolutivas a las Direcciones de Obras Municipales, ya que las comprendidas en la indicación son muy limitadas. Aseveró que la autoridad no solo debería permitir construcciones, sino que también tener la atribución de limitarlas.

**El Honorable Senador señor Tuma** planteó que el espíritu de la ley debe encaminarse a una justa ecuación entre no inhibir al propietario del uso del suelo que le pertenece y que ha sido declarado de utilidad pública, y la prevención en el alza del monto de la futura indemnización.

- **Puesta en votación la indicación que introduce un artículo 59 bis, nuevo, fue aprobada, con las modificaciones señaladas, por los Honorables Senadores señores Ossandón, Pérez Varela y Tuma, y la abstención del Honorable Senador señor Montes.**

### **Número 6)**

El Ejecutivo presentó la siguiente indicación:

“6) Sustitúyese el texto del artículo 88 por el siguiente:

“Artículo 88.- Tratándose de expropiaciones parciales se deducirá del monto de la indemnización el mayor valor que adquiriera la parte no expropiada como consecuencia de las inversiones que realice el Estado vinculadas con dicha expropiación o del Plan o Instrumento de Planificación que declaró la utilidad pública.”.

**El Honorable Senador señor Ossandón** estimó que el mayor valor que adquiriera la parte no expropiada por la inversión estatal realizada, es variable, y que la compensación dependerá de lo que quiera, en definitiva, el dueño de la propiedad, quien puede considerar distintos aspectos, siendo uno de ellos el económico. Concluyó que este precepto será inaplicable en la práctica, ya que está basado en la lógica de inmuebles de alto valor, y no para la generalidad de los casos.

**El Honorable Senador señor Montes** expresó algunas dudas respecto de este artículo: en primer término, consultó en qué oportunidad se calcula la plusvalía de la parte del predio no expropiada, esto es, antes o después de la expropiación; y solicitó mayor claridad sobre qué es lo que se descuenta de la indemnización en lo relativo a la plusvalía ganada.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, contestó que la jurisprudencia administrativa ha determinado que dicho valor se calcula antes de la expropiación.

**La asesora del Honorable Senador señor Ossandón, señora Israela Rosemblum**, afirmó que los dictámenes de la Contraloría General de la República han reiterado que en el caso de las declaratorias parciales se deberá expropiar la totalidad del terreno cuando la parte no afecta que resta es tan pequeña que haga imposible su uso por el propietario.

**El Honorable Senador señor Montes** hizo presente que el artículo 121 vigente de la LGUC es fundamental para la aplicación de este precepto, ya que determina el momento en el cual se fija el valor de la expropiación, esto es, en la escritura pública en la que el propietario del inmueble renuncia a todo pago por las mejoras u obras realizadas. Realizó que en derecho comparado existen una serie de fórmulas para calcular el mayor valor que adquiera la parte no expropiada del predio.

**El Honorable Senador señor Tuma** llamó a considerar que la parte no expropiada puede aumentar, pero también disminuir su valor como consecuencia de las inversiones estatales que se ejecuten en su proximidad, criterio que fue compartido por miembros de la Comisión.

**El Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Contrucci**, destacó que en este punto hay dos temas distintos: uno es el valor de la expropiación, y el otro, la plusvalía o minusvalía que adquieren las franjas no expropiadas, en el caso de las expropiaciones parciales.

**Miembros de la Comisión**, en razón de las observaciones anteriores, acordaron agregar al verbo “deducirá” el de “imputará”, y reemplazar el vocablo “mayor valor” por “cambio de valor”. Ambas modificaciones se fundamentan en que las expropiaciones parciales pueden representar una plusvalía o una minusvalía para la parte no declarada de utilidad pública del inmueble.

**- Puesta en votación la indicación del Ejecutivo individualizada con el número 6), fue aprobada, con las modificaciones señaladas, por tres votos a favor y dos en contra. Votaron por la afirmativa los Honorables Senadores señores Matta, Montes y Tuma. En contra lo hicieron los Honorables Senadores señores Ossandón y Pérez Varela.**

#### **Número 7)**

El texto de la indicación del Ejecutivo es el siguiente:

“7) Reemplázase el artículo 121 por el siguiente:

“Artículo 121.- La Dirección de Obras Municipales podrá, por motivos justificados y previa autorización del Municipio, permitir nuevas construcciones u otras alteraciones en las construcciones existentes en los terrenos a que se refiere el artículo 59 de esta ley, distintas a las que admite este artículo, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por ellas cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación, debiendo deducirse de la indemnización a pagar, además, los gastos por su demolición. La escritura será inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de

Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble.”.”.

**El Honorable Senador señor Montes** reiteró que el actual artículo 121 establece con claridad meridiana el momento en el cual se fija el valor de la expropiación. Afirmó que en la planificación de las ciudades no se puede recargar al Estado todos los costos e inversiones realizadas, y que esta tarea debe ser abordada en conjunto con la ciudadanía.

Propuso una alternativa de redacción del siguiente tenor:

“Artículo 121.- En los terrenos a que se refiere el artículo 59° no podrán efectuarse nuevas construcciones y si estuvieren edificados, no será permitido reconstruir los edificios, alterarlos o repararlos, sino de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 59 bis.

Sin embargo, por motivos justificados, podrá la Dirección de Obras Municipales, previa autorización del Municipio, permitir la construcción, reconstrucción parcial u otras alteraciones en los edificios a que se refiere el inciso precedente, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por dichas mejoras u otras obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación.

Bajo la misma condición dicho organismo autorizará siempre la construcción o reconstrucción a las mismas condiciones previas, de una vivienda de hasta dos pisos de altura en el lote original a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General y en las que se admitirán las actividades referidas en el artículo 162.

En la escritura se fijará el valor de la expropiación en unidades reajustables y el plazo dentro del cual deberá adoptarse la línea oficial, siendo de su cargo la demolición. Será inscrita en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en dominio del inmueble.

En caso de incumplimiento del interesado, la Municipalidad podrá desalojar el edificio con el auxilio de la fuerza pública y demolerlo en la parte que corresponda por cuenta del propietario, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, hasta el reintegro total de los costos del desalojo y la demolición. Los gastos de demolición y desalojo podrán imputarse al valor de la expropiación.”.

**Su Señoría** anunció que para no dilatar el despacho de la iniciativa, estudiaría presentar esta propuesta como una indicación, durante la discusión en particular.

En vista de lo anterior, **el Honorable Senador señor Montes** anunció su rechazo a la indicación del Ejecutivo, por cuanto no define la forma y el momento en la cual quedará determinado el monto de la indemnización del inmueble afecto a utilidad pública.

**- Puesta en votación la indicación del Ejecutivo individualizada con el número 7), fue aprobada por la mayoría de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Ossandón, Pérez Varela y Tuma, y con el voto en contra del Honorable Senador señor Montes.**

### **Número 8)**

El Ejecutivo presentó la siguiente indicación:

“8) Reemplázase el artículo 122 por el siguiente:

“Artículo 122.- En los antejardines fijados en los planes reguladores solo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de esta ley o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse construcciones provisorias, conforme al artículo 124.”.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic**, explicó que la indicación sustitutiva rescata el inciso tercero del artículo 122 vigente, ya que los demás serán inaplicables puesto que no existirá en la nueva legislación la figura de la caducidad de las declaratorias de utilidad pública.

**- Puesta en votación la indicación del Ejecutivo signada con el número 8), fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

### **Número 9)**

El texto de la indicación del Ejecutivo es el siguiente:

“9) Sustitúyese en el inciso primero del artículo 124 la oración “Sólo en casos calificados podrá ampliarse este plazo”, por la oración “Dicho plazo podrá ampliarse hasta por tres años”.

**La asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia**, explicó que la indicación sustitutiva persigue fijar en tres años la ampliación de las autorizaciones que las DOM pueden otorgar para las construcciones provisorias. En definitiva, se trata de

limitar el lapso adicional, considerando que en la actualidad no existe coto, pudiendo, por ello, tornarse indefinidas.

Recordó que este artículo regula la situación en la que no existe posibilidad de construir en una franja determinada de terreno, haciendo la excepción respecto de construcciones provisorias o transitorias.

**El Honorable Senador señor Tuma** consideró que este período de tres años es muy breve, ya que se trata de no perjudicar al propietario afectado respecto de las actividades que desee emprender.

**- Puesta en votación la indicación signada con el número 9), fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

#### **Número 10)**

La indicación del Ejecutivo señala:

“10) Reemplázase la palabra “planos” por la palabra “planes” en:

- a) El artículo 75; y
- b) El inciso primero del artículo 140.”.

**La Comisión**, considerando la aprobación del nuevo artículo 28 bis y del artículo 46, que mantienen la vigencia de los planos seccionales, acordó su rechazo.

**- Puesto en votación el número 10), fue rechazado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

#### **Artículo 2º**

La indicación de S. E. la Presidenta de la República señala lo siguiente:

“Artículo Segundo.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2006:

- 1) Agrégase en el artículo 5º literal k), después de la frase "Aprobar los planes reguladores comunales" la frase "sus planos de detalle" precedida de una coma (,);

2) Reemplázase en el artículo 21, inciso 3°, literal b), la frase “y preparar los planes seccionales para su aplicación” por “y preparar los planos de detalle y planes seccionales, en su caso”.

3) Agrégase en el artículo 65 literal b), después de la expresión “los planes seccionales”, la expresión “y sus planos de detalle,”.

4) Agrégase en el artículo 98, inciso 2°, literal a), después de la palabra “seccionales” la expresión “y planos de detalle”.

**La Comisión**, teniendo presente que los cuatro numerales precedentes representan adecuaciones formales de los artículos pertinentes de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, para introducir la nueva figura de los planos de detalle, establecida en el artículo 28 bis, nuevo, procedió a su votación, sin mayor debate.

**- Puesto en votación el artículo 2° de la indicación del Ejecutivo, numerales 1), 2), 3) y 4), fue aprobado, con enmiendas formales, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

### **Artículo 3°**

La indicación de S. E. la Presidenta de la República señala lo siguiente:

“Artículo Tercero.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el Decreto con Fuerza de Ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2005:

1) Reemplázase, en la letra f) del artículo 20, la frase “los planes reguladores metropolitanos e intercomunales, y los planes reguladores comunales y seccionales” por “los planes reguladores metropolitanos e intercomunales y sus respectivos planos de detalle, los planes reguladores comunales y los planes seccionales”.

2) Intercálase, en la letra p) del artículo 24, a continuación de la expresión “seccionales” la frase “y los planos de detalle de planes reguladores intercomunales,”.

3) Intercálase, en el párrafo primero de la letra c) del artículo 36, a continuación de la frase “planes reguladores intercomunales”, la frase “así como los planos de detalle de estos últimos,” precedida de una coma.

4) Reemplázase, en el párrafo cuarto de la letra c) del artículo 36, la frase “Tratándose de planes reguladores comunales y seccionales” por la frase “Tratándose de planos de detalle de planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales”.

**La Comisión** tomó en cuenta que los numerales precedentes son adecuaciones formales de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, para introducir la figura de los planos de detalle, previstos en el nuevo artículo 28 bis. Por ello, procedió a la votación de la indicación, sin mayor debate.

**- Puesto en votación el artículo 3° de la indicación sustitutiva, números 1), 2), 3) y 4) fue aprobado, con enmiendas meramente formales, por la unanimidad los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Montes, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

#### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

La indicación del Ejecutivo señala lo siguiente:

“Artículo Transitorio.- Decláranse de utilidad pública los terrenos que hubieren sido destinados por un plan regulador o seccional a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, y cuyas declaratorias hubieren caducado en virtud de las disposiciones de la ley N° 19.939, de 2004, y N° 20.331, de 2009, siempre que dichas vialidades, circulaciones, plazas y parques sean incluidos en una nómina aprobada por Decreto Alcaldicio o por Resolución del Intendente, según hubieren estado consultados en planes de nivel comunal o intercomunal a la fecha de su caducidad.

El Decreto o Resolución deberá dictarse dentro del plazo de 6 meses contados desde la publicación de la presente ley. Tratándose de las declaratorias que estaban contenidas en planes reguladores comunales, si el Municipio no dicta dicho decreto dentro de este plazo la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva podrá, durante los tres meses siguientes, dictar una resolución que renueve estas declaratorias para lo cual deberá previamente consultar al Municipio, debiendo éste pronunciarse dentro de 10 días. Vencidos éstos, la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación. Durante todo este periodo se suspenderá el otorgamiento de permisos de subdivisión, loteo, urbanización y construcciones respecto de los referidos inmuebles.

Transcurridos los plazos señalados en el inciso anterior la municipalidad respectiva, mediante decreto alcaldicio, y previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, deberá fijar las nuevas normas urbanísticas aplicables a los terrenos que, habiendo quedado desafectados de las declaratorias a que se refiere el inciso primero, carezcan de ellas, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno. Las nuevas normas pasarán automáticamente a ser parte del plan correspondiente.

El establecimiento de las nuevas normas deberá hacerse dentro del plazo de 3 meses. Si así no se hiciera, podrá recurrirse a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que, en subsidio del Municipio, fije dichas normas dentro del mismo plazo y siguiendo los criterios del inciso precedente.”.

Por su parte, el Honorable Senador señor Ossandón presentó la siguiente indicación:

“Artículo transitorio.- Decláranse de utilidad pública los terrenos que hubieren sido destinados por un plano regulador o seccional a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, y cuyas declaratorias hubieren caducado en virtud de las disposiciones de la ley N° 19.939, de 2004 y N° 20.331, de 2009. En el caso que la Secretaría Regional Ministerial o municipalidad respectiva deroguen una afectación de utilidad pública de una vía, tendrán que hacerlo mediante un decreto o resolución, según corresponda, en un plazo de seis meses a contar de la promulgación de la presente ley.”.

**El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Rajevic,** reiteró que en el régimen transitorio existen dos vías para reponer las afectaciones. La primera, consiste en declarar de utilidad pública todos los predios considerados como tales en los instrumentos de planificación que hayan caducado en virtud de las leyes N°s. 19.939 y 20.331; y la segunda, en reactivar la declaratoria solo de aquellas que se encuentren incluidas en de un listado confeccionado por el municipio o la SEREMI respectiva, liberando a las demás.

Posteriormente, los representantes del Ejecutivo presentaron la siguiente propuesta de redacción, que recoge las observaciones de Sus Señorías:

“Artículo Transitorio.- Decláranse de utilidad pública los terrenos que hubieren sido destinados por un plano regulador o seccional a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, y cuyas declaratorias hubieren caducado en virtud de las disposiciones de las leyes N° 19.939, de 2004, y N° 20.331, de 2009. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad respectiva podrán dejar sin efecto estas declaraciones para las circulaciones, plazas y parques que incluyan en una nómina aprobada por un decreto o resolución, según corresponda, en un plazo de seis meses a contar de la

promulgación de la presente ley. En estos casos la municipalidad respectiva, mediante decreto alcaldicio, y previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, deberá fijar las nuevas normas urbanísticas aplicables a los terrenos que, habiendo quedado desafectados carezcan de ellas, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno. Las nuevas normas pasarán automáticamente a ser parte del plan correspondiente.

El establecimiento de las nuevas normas deberá hacerse dentro del plazo de 3 meses desde la revocación de las declaratorias. Si así no se hiciere, podrá recurrirse a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que, en subsidio del Municipio, fije dichas normas dentro del mismo plazo y siguiendo los criterios del inciso precedente.”.

**La asesora del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Jeannette Tapia,** manifestó que la indicación sustitutiva tiene por objeto declarar de utilidad pública todos los terrenos dispuestos como tales, que hubieren caducado en virtud de las leyes N° 19.939 y 20.331. No obstante, se establece la posibilidad de que la SEREMI o la municipalidad, en su caso, dejen sin efecto las declaratorias incluidas en una lista aprobada por decreto o resolución, en un plazo de 6 meses contado desde la publicación de la ley.

**El Honorable Senador señor Ossandón,** considerando que su indicación fue recogida por la presentada por el Ejecutivo, la retiró.

**- Puesta en votación la indicación del Ejecutivo para el artículo transitorio, fue aprobada, con enmiendas formales, por la unanimidad los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señores Matta, Montes, Ossandón, Pérez Varela y Tuma.**

## **MODIFICACIONES**

En virtud de los acuerdos precedentemente adoptados, la Comisión introdujo las siguientes enmiendas al texto despachado en primer trámite constitucional por la Honorable Cámara de Diputados:

## Artículo 1°

o o o

nuevos: Incorporar los siguientes numerales 1), 2), 3) y 4),

“1) Agréganse los siguientes incisos segundo y tercero al artículo 28:

“Cada instrumento de planificación urbana tendrá un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás.

Sin perjuicio de lo anterior, los instrumentos podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, sea éste superior o inferior, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a ese ámbito de competencia. Estas disposiciones transitorias no serán imperativas para el nuevo instrumento.”.

2) Agrégase el siguiente artículo 28 bis, nuevo:

“Artículo 28 bis.- A través de planos de detalle podrán fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios públicos en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen.

Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal. Cuando los confeccione el municipio deberá solicitar un informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva sobre el proyecto de plano, y cuando los elabore esta última, deberá requerir informe de los municipios afectados. Si el informe no se emite dentro de quince días contados desde su recepción se entenderá que no hay observaciones, salvo que la autoridad correspondiente solicite, dentro de dicho plazo, una prórroga por igual período.

Con el mérito de todos estos antecedentes, y un informe que justifique la propuesta y su consistencia con el instrumento especificado, el proyecto será sometido a la aprobación del concejo municipal, si se trata de planes comunales o seccionales, o a la del consejo regional, en el caso de los planes intercomunales. Los planos serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del intendente, según sea el caso.”.

3) Reemplázase en el inciso primero del artículo 46 la expresión “con exactitud los trazados y anchos de calles,” por el artículo “la”.

4) Reemplázase el literal (c) del artículo 51, por el siguiente:

“(c) las cesiones de terrenos que se urbanicen, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y su ordenanza general.”.

o o o

### **Número 1)**

Pasa a ser número 5).

Reemplazar el artículo 59 propuesto, por el que se indica:

“Artículo 59.- Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes intercomunales y planes seccionales destinados a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades.

Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, en un plazo de seis meses.”.

o o o

Introducir el siguiente número 6), nuevo:

“6) Incorpórase el siguiente artículo 59 bis, nuevo:

“Artículo 59 bis.- Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo precedente, la parte afectada del inmueble estará sujeta a las siguientes reglas:

a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.

No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables, podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la edificación que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos.

Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en el literal siguiente.

b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en el lote original a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen del literal precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.

c) Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121 de esta ley.

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes.”.”.

o o o

Incorporar el siguiente numeral 7), nuevo:

“7) Sustitúyese el artículo 88 por el siguiente:

“Artículo 88.- Tratándose de expropiaciones parciales se deducirá o imputará del monto de la indemnización el cambio de valor que adquiera la parte no expropiada como consecuencia de las inversiones que realice el Estado vinculadas con dicha expropiación, o del plan o instrumento de planificación que declaró la utilidad pública.”.”.

o o o

## Número 2)

Pasa a ser número 8), sustituido por el siguiente:

“8) Reemplázase el artículo 121 por el siguiente:

“Artículo 121.- La Dirección de Obras Municipales podrá, por motivos justificados y previa autorización del municipio, permitir nuevas construcciones u otras alteraciones en las construcciones existentes en los terrenos a que se refiere el artículo 59 de esta ley, distintas a las que admite este artículo, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por ellas cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación, debiendo deducirse de la indemnización a pagar, además, los gastos por su demolición. La escritura será inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble.”.

o o o

Introducir el siguiente número 9), nuevo:

“9) Reemplázase el artículo 122 por el siguiente:

“Artículo 122.- En los antejardines fijados en los planes reguladores solo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de esta ley o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación.

Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse construcciones provisionales, conforme al artículo 124.”.

o o o

## Número 3)

Eliminarlo

## **Artículo 2°**

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 2°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2006:

1) Agrégase en el artículo 5°, literal k), después de la frase “Aprobar los planes reguladores comunales” la expresión “sus planos de detalle”, precedida de una coma (,).

2) Reemplázase en el artículo 21, inciso tercero, literal b), la frase “y preparar los planes seccionales para su aplicación” por “y preparar los planos de detalle y planes seccionales, en su caso”.

3) Agrégase en el artículo 65, literal b), después de la expresión “los planes seccionales”, lo siguiente: “y sus planos de detalle,”.

4) Agrégase en el artículo 98, inciso segundo, literal a), después de la palabra “seccionales” la expresión “y planos de detalle”.

o o o

Incorporar el siguiente artículo 3°, nuevo:

“Artículo 3°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2005:

1) Reemplázase en la letra f) del artículo 20, la frase “los planes reguladores metropolitanos e intercomunales, y los planes reguladores comunales y seccionales” por “los planes reguladores metropolitanos e intercomunales y sus respectivos planos de detalle, los planes reguladores comunales y los planes seccionales”.

2) Intercálase en la letra p) del artículo 24, a continuación del vocablo “seccionales” la expresión “y los planos de detalle de planes reguladores intercomunales,”.

3) Intercálase en el párrafo primero de la letra c) del artículo 36, a continuación de “planes reguladores intercomunales”, la

expresión “así como los planos de detalle de estos últimos,” precedida de una coma (,).

4) Reemplázase en el párrafo cuarto de la letra c) del artículo 36, la frase “Tratándose de planes reguladores comunales y seccionales” por “Tratándose de planos de detalle de planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales”.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Artículos primero, segundo, tercero, cuarto y quinto:

Suprimirlos.

o o o

Incorporar el siguiente artículo transitorio:

“Artículo transitorio.- Decláranse de utilidad pública los terrenos que hubieren sido destinados por un plan regulador o seccional a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, y cuyas declaratorias hubieren caducado en virtud de las disposiciones de las leyes N°s. 19.939 y 20.331. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad respectiva podrán dejar sin efecto estas declaraciones para las circulaciones, plazas y parques que incluyan en una nómina aprobada por un decreto o resolución, según corresponda, en un plazo de seis meses a contar de la publicación de la presente ley. En estos casos la municipalidad respectiva, mediante decreto alcaldicio, y previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, deberá fijar las nuevas normas urbanísticas aplicables a los terrenos que, habiendo quedado desafectados carezcan de ellas, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno. Las nuevas normas pasarán automáticamente a ser parte del plan correspondiente.

El establecimiento de las nuevas normas deberá hacerse dentro del plazo de tres meses contado desde la revocación de las declaratorias. Si así no se hiciere, podrá recurrirse a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que, en subsidio del municipio, fije dichas normas dentro del mismo plazo y siguiendo los criterios del inciso precedente.”.

- - -

## **TEXTO DEL PROYECTO**

En virtud de las modificaciones anteriores, la Comisión de Vivienda y Urbanismo propone aprobar, en general, el siguiente texto:

**PROYECTO DE LEY:**

**“Artículo 1º.- Incorpóranse las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones:**

**1) Agréganse los siguientes incisos segundo y tercero al artículo 28:**

**“Cada instrumento de planificación urbana tendrá un ámbito de competencia propio en atención al área geográfica que abarca y a las materias que puede regular, en el cual prevalecerá sobre los demás.**

**Sin perjuicio de lo anterior, los instrumentos podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, sea éste superior o inferior, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a ese ámbito de competencia. Estas disposiciones transitorias no serán imperativas para el nuevo instrumento.”.**

**2) Agrégase el siguiente artículo 28 bis, nuevo:**

**“Artículo 28 bis.- A través de planos de detalle podrán fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios públicos en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen.**

**Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal. Cuando los confeccione el municipio deberá solicitar un informe a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva sobre el proyecto de plano, y cuando los elabore esta última, deberá requerir informe de los municipios afectados. Si el informe no se emite dentro de quince días contados desde su recepción se entenderá que no hay observaciones, salvo que la autoridad correspondiente solicite, dentro de dicho plazo, una prórroga por igual período.**

**Con el mérito de todos estos antecedentes, y un informe que justifique la propuesta y su consistencia con el instrumento especificado, el proyecto será sometido a la aprobación del concejo municipal, si se trata de planes comunales o seccionales, o a la del consejo regional, en el caso de los planes intercomunales. Los planos serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del intendente, según sea el caso.”.**

3) Reemplázase en el inciso primero del artículo 46 la expresión “con exactitud los trazados y anchos de calles,” por el artículo “la”.

4) Reemplázase el literal (c) del artículo 51, por el siguiente:

“(c) las cesiones de terrenos que se urbanicen, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y su ordenanza general.”.

5) Sustitúyese el artículo 59 por el siguiente:

“Artículo 59.- Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes intercomunales y planes seccionales destinados a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades.

Los propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, en un plazo de seis meses.”.

6) Incorpórase el siguiente artículo 59 bis, nuevo:

“Artículo 59 bis.- Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo precedente, la parte afectada del inmueble estará sujeta a las siguientes reglas:

a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.

No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables, podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la edificación que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos.

Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en el literal siguiente.

b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en el lote original a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen del literal precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.

c) Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121 de esta ley.

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes.”.

7) Sustitúyese el artículo 88 por el siguiente:

“Artículo 88.- Tratándose de expropiaciones parciales se deducirá o imputará del monto de la indemnización el cambio de valor que adquiera la parte no expropiada como consecuencia de las inversiones que realice el Estado vinculadas con dicha expropiación, o del plan o instrumento de planificación que declaró la utilidad pública.”.

8) Reemplázase el artículo 121 por el siguiente:

“Artículo 121.- La Dirección de Obras Municipales podrá, por motivos justificados y previa autorización del municipio, permitir nuevas construcciones u otras alteraciones en las construcciones existentes en los terrenos a que se refiere el artículo 59 de esta ley, distintas a las que admite este artículo, siempre que el propietario del inmueble renuncie por escritura pública a toda indemnización o pago por ellas cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación, debiendo deducirse de la indemnización a pagar, además, los gastos por su demolición. La escritura será inscrita en el

**Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble.”.**

**9) Reemplázase el artículo 122 por el siguiente:**

**“Artículo 122.- En los antejardines fijados en los planes reguladores solo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General de esta ley o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación.**

**Sin perjuicio de lo anterior, podrán autorizarse construcciones provisorias, conforme al artículo 124.”.**

**Artículo 2°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado y sistematizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2006:**

**1) Agrégase en el artículo 5°, literal k), después de la frase “Aprobar los planes reguladores comunales” la expresión “sus planos de detalle”, precedida de una coma (,).**

**2) Reemplázase en el artículo 21, inciso tercero, literal b), la frase “y preparar los planes seccionales para su aplicación” por “y preparar los planos de detalle y planes seccionales, en su caso”.**

**3) Agrégase en el artículo 65, literal b), después de la expresión “los planes seccionales”, lo siguiente: “y sus planos de detalle,”.**

**4) Agrégase en el artículo 98, inciso segundo, literal a), después de la palabra “seccionales” la expresión “y planos de detalle”.**

**Artículo 3°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, del Ministerio del Interior, del año 2005:**

**1) Reemplázase en la letra f) del artículo 20, la frase “los planes reguladores metropolitanos e intercomunales, y los planes reguladores comunales y seccionales” por “los planes**

reguladores metropolitanos e intercomunales y sus respectivos planos de detalle, los planos reguladores comunales y los planos seccionales”.

2) Intercálase en la letra p) del artículo 24, a continuación del vocablo “seccionales” la expresión “y los planos de detalle de planos reguladores intercomunales,”.

3) Intercálase en el párrafo primero de la letra c) del artículo 36, a continuación de “planos reguladores intercomunales”, la expresión “así como los planos de detalle de estos últimos,” precedida de una coma (,).

4) Reemplázase en el párrafo cuarto de la letra c) del artículo 36, la frase “Tratándose de planos reguladores comunales y seccionales” por “Tratándose de planos de detalle de planos reguladores intercomunales, planos reguladores comunales y planos seccionales”.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Artículo transitorio.- Decláranse de utilidad pública los terrenos que hubieren sido destinados por un plan regulador o seccional a vialidades, circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, y cuyas declaratorias hubieren caducado en virtud de las disposiciones de las leyes N°s. 19.939 y 20.331. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o la municipalidad respectiva podrán dejar sin efecto estas declaraciones para las circulaciones, plazas y parques que incluyan en una nómina aprobada por un decreto o resolución, según corresponda, en un plazo de seis meses a contar de la publicación de la presente ley. En estos casos la municipalidad respectiva, mediante decreto alcaldicio, y previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, deberá fijar las nuevas normas urbanísticas aplicables a los terrenos que, habiendo quedado desafectados carezcan de ellas, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno. Las nuevas normas pasarán automáticamente a ser parte del plan correspondiente.

El establecimiento de las nuevas normas deberá hacerse dentro del plazo de tres meses contado desde la revocación de las declaratorias. Si así no se hiciere, podrá recurrirse a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para que, en subsidio del municipio, fije dichas normas dentro del mismo plazo y siguiendo los criterios del inciso precedente.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 21 de enero de 2013; 4 de marzo; 15 y 22 abril; 6, 12, 13 y 20 de mayo, y 3 de junio de 2014, con la asistencia de los Honorables Senadores señor Carlos Montes Cisternas (Presidente) y señores Manuel Antonio Matta Aragay (Jorge Pizarro Soto), Manuel José Ossandón Irrázaval, Víctor Pérez Varela (Alejandro García-Huidobro Sanfuentes) y Eugenio Tuma Zedán.

Sala de la Comisión, a 6 de junio de 2014.

Milena Karelovic Ríos  
Secretaria de la Comisión

## **RESUMEN EJECUTIVO**

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO**, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores. (**BOLETÍN N° 8.828-14**).

---

**I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:**

Terminar con la caducidad de las declaratorias de utilidad pública consultadas en los instrumentos de planificación urbana correspondientes, garantizando a los propietarios afectados un nivel de aprovechamiento urbanístico del predio, en tanto se expropia o adquiere el terreno.

**II. ACUERDOS:** aprobado en general y en particular.

**III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de tres artículos permanentes y un artículo transitorio.

**IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** tienen rango orgánico constitucional: en el artículo 1°, el numeral 2), que incorpora un artículo 28 bis, nuevo; y en el número 5), el inciso segundo del artículo 59 que se reemplaza, ambas disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. También los artículos 2° y 3° permanentes, y el artículo transitorio. Todos ellos en conformidad a lo señalado en los artículos 113 y 118 de la Constitución Política de la República, en relación con el artículo 66, inciso segundo, del mismo Texto Fundamental.

**V. URGENCIA:** no tiene.

**VI. ORIGEN INICIATIVA:** Mensaje de Su Excelencia el ex Presidente de la República.

**VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** segundo.

**VIII. APROBACIÓN POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS:** mayoría de votos 77 a favor, 1 en contra y 15 abstenciones.

**IX. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 3 de julio de 2013.

**X. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** nuevo primer informe, discusión en particular.

**XI. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1.- Decreto con fuerza de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.  
2.- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado fue fijado por el decreto con fuerza de ley N° 1, de 2006, del Ministerio del Interior.

Valparaíso, a 6 de junio de 2014.

Milena Karelovic Ríos  
Secretaria de la Comisión