

DDU 413

CIRCULAR ORD. N° 0347 /

Circular Ord. N° 0347, **DDU 413** de fecha 12.09.2018 modificada por la Circular Ord. N° 001, de fecha 03.01.2023, **DDU 475/2023**

MAT.: Validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial.

Complementa Circular Ord. N° 151 de fecha 09.03.18 DDU 405, relativa a Ley N°21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

LEY N°21.078, SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DE SUELO E INCREMENTOS DE VALOR POR AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO.

SANTIAGO,

12 SET. 2018

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a diversas consultas recibidas sobre la validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial a la luz de lo establecido en el artículo quinto de la Ley 21.078, que modifica la LGUC, se ha estimado necesario emitir la presente circular que aclara y complementa lo señalado por esta División en el punto 6 de la Circular Ord. N°151 **DDU 405**, del 9 de marzo de 2018, como se señalará a continuación.

2. Que, con fecha 15 de febrero del año en curso, fue publicada en el diario oficial la Ley 21.078, sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, estableciendo en su artículo transitorio que ésta comenzará a regir seis meses después de su publicación.

Por otra parte, el artículo quinto de la mencionada Ley establece, en su inciso primero, lo siguiente:

"Artículo quinto.- Declárase, interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público."

3. Luego, la mencionada Circular **DDU 405**, en su punto 6 indica: "La Ley 21.078 también agregó en su artículo Quinto, una interpretación a los artículos 183 y 184, en el sentido que se entienden válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los PRI o PRC, interpretación que, en conformidad a la disposición transitoria a la que alude en el número 2 de esta Circular, solo será aplicable una vez cumplido el plazo de seis meses de publicada la Ley 21.078 en el Diario Oficial."

4. ~~En esa virtud, y dado que el artículo en cuestión comenzó a regir con fecha 15 de~~

Se reemplaza apartado 4. por el siguiente: "En virtud, y dado que el artículo en cuestión comenzó a regir con fecha 15 de agosto del año en curso, y conforme a su tenor literal, no cabe sino concluir que a partir de dicha fecha señalada son válidos todos y cada uno de los incentivos y condiciones en los planes reguladores intercomunales o metropolitanos y en los planes reguladores comunales, que hayan sido establecidos con anterioridad a la vigencia de la ley 20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, es decir antes del 15 de octubre de 2016, en la medida que tales incentivos y condiciones se ajusten a lo preceptuado en los artículos 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario vigente."

~~por literal, no cabe sino concluir que a partir de dicha fecha señalada son válidos todos y cada uno de los incentivos y condiciones en los planes reguladores intercomunales o metropolitanos y en los planes reguladores comunales, que hayan sido establecidos con anterioridad a la vigencia de la ley 20.958 que Establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, es decir antes del 15 de octubre de 2016, en la medida que tales incentivos y condiciones se ajusten a lo preceptuado en los artículos 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario vigente."~~

5. ~~Que, en el mismo orden de consideraciones, la referida norma no hizo distinción alguno referente al tipo de incentivos o condiciones que se entendían validados al amparo de artículo quinto de la Ley en comento. La única exigencia efectuada por el legislador es aquella que debían estar establecidos, como se dijo, antes del 15 de octubre del año 2016, por lo tanto, no corresponde que la autoridad administrativa haga calificaciones entre cuáles se entienden validados y cuáles no.~~

Apartado 5. eliminado por Circular DDU 475

6. ~~Luego, en su inciso segundo, el mencionado artículo quinto, reza: "Con todo, no se utilizarán los incentivos y condiciones establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones", lo que implica que un proyecto no puede utilizar los incentivos y condiciones establecidos en la LGUC, en los artículos~~

Se reemplaza apartado 6. por el siguiente: "Luego, en su inciso segundo, el mencionado artículo quinto reza: "Con todo no aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones", es decir, se excluye solo lo preceptuado en el citado inciso tercero, siendo aplicable el resto de la regulación contenida en los mencionados artículos 183 y 184 para efectos de definir la validez de los incentivos y condiciones en esos casos, de manera tal que en un mismo proyecto o anteproyecto puedan utilizarse aquellos validados por la ley 21.078, con aquellos establecidos en la LGUC, en los artículos 63, 107, 108 y 109."

~~contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones", lo que implica que un proyecto no puede utilizar los incentivos y condiciones establecidos en la LGUC, en los artículos~~

7. Finalmente, cabe señalar que respecto de anteproyectos aprobados y permisos de edificación otorgados por las Direcciones de Obras Municipales que se acogieron a los incentivos y condiciones establecidos en instrumentos de planificación territorial, ahora validados por el artículo quinto de la Ley 21.078, esta División entiende que el artículo en referencia produce en ellos el mismo efecto de convalidación, en atención al principio de economía procedimental y presunción de legalidad que gozan los actos administrativos a que se refiere la Ley 19.880, salvo en aquellos que fueron invalidados por un acto de autoridad o que tengan situaciones pendientes de resolución.

Saluda atentamente a Ud.

PSF/JW/PMS/MICH/GTR

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales de todas las Regiones.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.


PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano

