

DDU 473

CIRCULAR ORD. N° 0583 /

Circular modificada por
Circular Ord. N° 206, de
fecha 26 de mayo de 2023,
DDU 480

MAT.: Imparte instrucciones para la adaptación de los procedimientos acogidos al artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de que puedan continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento de habilitación normativa de terrenos, de acuerdo a la Ley N° 21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional

LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL; MIGRACIÓN DE PROCEDIMIENTOS TRAMITADOS CONFORME AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES A HABILITACIÓN NORMATIVA.

SANTIAGO, 26 DIC 2022

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

De conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo 4° de la Ley N° 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a través de sus Divisiones, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

En razón de lo anterior, el MINVU -por medio de la División de Desarrollo Urbano- ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de impartir instrucciones para la adaptación de los procedimientos de modificación de planes reguladores acogidos al artículo 50 del D.F.L. N° 458 de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), con el objeto de migrar o continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento de habilitación normativa de terrenos.

En efecto, el artículo 10 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional (en adelante e indistintamente "la Ley"), dispone que los procedimientos acogidos al artículo 50 de la LGUC, que se encontraren en trámite a la fecha de publicación de la ley, podrán continuar su

tramitación acogiéndose al procedimiento de habilitación normativa de terrenos regulado en su Párrafo 2°.

Para este objeto, esta División se encuentra mandatada para impartir las instrucciones que sean necesarias para adaptar tales procedimientos a las disposiciones que regulan la habilitación normativa, velando por la validación de lo ya realizado y resguardando que los respectivos terrenos puedan contar, a la brevedad, con normas urbanísticas especiales que viabilicen la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace.

De esta forma, a través de la migración de procedimiento, podrán definirse normas urbanísticas especiales aplicables a proyectos para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace, sin necesidad de modificar el respectivo instrumento de planificación, cumpliendo en lo que corresponda con el procedimiento de habilitación normativa.

En este contexto, se ha consultado a las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), sobre los procedimientos que se encontrarían en la necesidad de migrar hacia una habilitación normativa de terrenos, determinándose a la fecha que un número muy menor se encontraría en dicha situación.

En base a la información recabada, a continuación, se consignan las indicaciones generales para la adaptación de los procedimientos de modificación de un plan regulador comunal conforme a las reglas del artículo 50 de la LGUC y artículo 6.1.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por D.S. N° 47 de 1992 (OGUC), sin perjuicio de los complementos que pudieren requerirse a futuro considerando los casos concretos que puedan requerir migrar a una habilitación normativa de terrenos.

A. EN CUANTO A LA PROCEDENCIA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.

1. Al respecto cabe recordar que el artículo 50 de la LGUC establece un procedimiento simplificado de excepción que permite, en casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU), proponer al MINVU las modificaciones a los planes reguladores comunales que estimen necesarias. Solo puede aplicarse el artículo 50 de la LGUC respecto de un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano cuando estos instrumentos contengan normas del nivel comunal de planificación en virtud del artículo 28 e inciso segundo del artículo 38, ambos de la LGUC.

La misma regla resulta aplicable para el caso de la habilitación normativa de terrenos conforme se explicó en el punto 3.4 de la Circular Ord N° 0458 de fecha 14 octubre 2022 (**DDU 469**). En consecuencia, en relación con este aspecto no existen limitaciones para migrar hacia el procedimiento de habilitación normativa.

2. Conforme a lo precisado en el Circular Ord. N° 0398 de fecha 26 de agosto de 2015 (**DDU 296**), los terrenos sobre los cuales se emplace el proyecto que motiva la aplicación del artículo 50 de la LGUC deben ser de propiedad de SERVIU, situación que debe ser acreditada en la solicitud efectuada a la correspondiente SEREMI MINVU. En virtud de lo anterior, en todos los casos se encontrará cumplido el requisito dispuesto en torno a la propiedad del terreno

para el caso de habilitación normativa, conforme al artículo 3 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

3. No podrán migrar a habilitación normativa los procedimientos de modificación por artículo 50 tramitados respecto de terrenos emplazados en zonas no edificables, ni en Zonas Típicas o en Zonas de Conservación Histórica, conforme a lo señalado en el artículo 5 de la Ley y lo precisado en el punto 3.2 de la circular **DDU 469**. Tampoco podrán migrar aquellos procedimientos que contemplen y requieran para el desarrollo del respectivo proyecto derogar declaratorias de utilidad pública, o modificar las áreas de riesgo o protección establecidas en el respectivo instrumento para el o los terrenos de que se trate, pues para lograr tales fines debe necesariamente modificarse el respectivo plan regulador, según se explicó en el punto 2 de la circular **DDU 469**.
4. ~~Por su parte, podrán migrar aquellos procedimientos de modificación destinados a resolver problemas de marginalidad habitacional a través del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), o aquel que lo reemplace. En caso que la modificación tramitada conforme al artículo 50 de la LGUC hubiese incluido adicionalmente proyectos financiados a través de otros programas habitacionales del MINVU, podrá igualmente aplicarse la herramienta de Habilidadación Normativa en la superficie que corresponda a la aplicación del programa FSEV.~~

Se reemplaza punto 4° por el siguiente:

~~“Por su parte, podrán migrar aquellos procedimientos de modificación destinados a resolver problemas de marginalidad habitacional a través del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) o aquel que lo reemplace, y desde la entrada en vigor de la ley 21.558, también podrán hacerlo aquellos procedimientos de viviendas de interés público. Para estos efectos, deberá atenderse al concepto de “vivienda de interés público” consagrado en el artículo 27 de la LGUC”.~~

Para este objeto, en el establecimiento de las normas urbanísticas especiales deberá identificarse claramente el predio o la parte del predio de propiedad de SERVIU que albergará el proyecto del FSEV y sobre el cual serán aplicables las mencionadas normas, excluyéndose aquella superficie de terreno en que se emplazaren los proyectos financiados a través de otro programa habitacional del MINVU.

En este caso, la modificación vía artículo 50 de la LGUC podrá continuar su tramitación para el resto de los proyectos, debiendo ajustarse los componentes de la propuesta conforme a la nueva superficie de terreno o área a planificar. En este último caso, si el proceso de modificación se sometió a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), deberá informarse de tal circunstancia al Ministerio del Medio Ambiente, y realizar los ajustes que correspondan al Informe Ambiental en caso de corresponder, con el objeto de mantener la coherencia entre todos los componentes de la modificación.

B. EN CUANTO A LA ADAPTACIÓN DE LOS COMPONENTES DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

5. Conforme a lo establecido en el artículo 6.1.12. número 1 de la OGUC, la solicitud fundada realizada por el correspondiente SERVIU para modificar el respectivo plan regulador conforme al procedimiento especial del artículo 50 de la LGUC, será asimilable a la solicitud para habilitar normativamente el terreno o parte del mismo. Lo anterior de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4 de la ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, sin necesidad de recabar o solicitar nuevos antecedentes para iniciar el procedimiento de habilitación normativa.
6. La SEREMI MINVU dictará la resolución de inicio del procedimiento de habilitación normativa. En los considerandos de la misma deberá consignarse que se procede conforme a la autorización dispuesta en el artículo 10 de la Ley,

y para determinar la pertinencia bastará con hacer mención a los antecedentes que se hubiesen recabado en la Memoria Explicativa de la propuesta de modificación tramitada por artículo 50 de la LGUC. No será necesario recabar otros antecedentes ni realizar análisis adicionales a aquellos que fundamentaron la tramitación del procedimiento de modificación acogido al artículo 50 de la LGUC.

7. De la misma forma, para el diagnóstico exigido en la habilitación normativa se deberá utilizar la Memoria Explicativa de la propuesta de modificación tramitada conforme el artículo 50 de la LGUC, sin necesidad de realizar nuevos estudios ni análisis.
8. En cuanto a la factibilidad sanitaria, si el predio o los predios en los cuales se definirán normas urbanísticas especiales se encuentran dentro del territorio operacional, será suficiente el certificado de factibilidad sanitaria correspondiente, o en su defecto, el convenio a que hace alusión el artículo 5 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.
9. La elaboración de la propuesta específica de normas urbanísticas especiales equivaldrá a la Ordenanza de la modificación tramitada conforme al artículo 50 de la LGUC. En dicho caso, el cuadro normativo propuesto pasará a constituir el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales aplicables al uso de suelo residencial, conforme se ha explicado por esta División en el punto 4.2.2.1. de la Circular **DDU 469**.
10. En cuanto a los planos, para la habilitación normativa no se requerirá un plano detallado del proyecto. El artículo 4º dispone que deberán contar con un esquema general en el que se presenten las posibles tipologías de edificaciones y su potencial volumetría, así como las superficies que podrían destinarse al uso residencial, equipamiento comunitario, área verde u otros espacios públicos o de uso común. No se requieren, en consecuencia, planos adicionales.
11. La habilitación normativa no requerirá de estudios especiales, conforme al artículo 2.1.10. de la OGUC.

C. EN CUANTO A LA ADAPTACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA PARA LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

12. En cuanto a la Evaluación Ambiental Estratégica cabe señalar que aun cuando el artículo 50 de la LGUC constituye un mecanismo excepcional de modificación de planes reguladores comunales, dicho procedimiento debe someterse a EAE en tanto constituyan modificaciones sustanciales conforme al decreto N° 32 de 2015 que aprueba el reglamento para la EAE. Por su parte, la habilitación normativa de terrenos conforme al artículo 7º de la Ley, también requerirá someterse a EAE, pero sólo en aquellos casos donde encontrándose en alguno de los supuestos mencionados en el referido reglamento, permita la construcción de más de ciento sesenta viviendas.

En consecuencia, en relación a la EAE y la adaptación de procedimiento que se aborda en esta circular, se debe distinguir:

- a) Aquellos procedimientos de modificación vía artículo 50 de la LGUC que tramitaron EAE y obtuvieron de la Secretaría Regional Ministerial de Medio

Ambiente (SEREMI del Medio Ambiente) la confirmación, mediante el respectivo acto administrativo, sobre la adecuada aplicación del procedimiento, y que para la habilitación normativa requieran tramitar EAE por permitir la construcción de más de 160 viviendas. En estos casos, la SEREMI MINVU deberá informar mediante oficio a la respectiva SEREMI del Medio Ambiente que, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la modificación de PRC tramitada conforme al artículo 50 será migrada a habilitación normativa.

En caso de considerarse alguna variación en torno a la superficie de terreno que se habilitará por efecto de lo señalado en el numeral 4º de esta circular, deberá indicarse y explicarse ello expresamente. Igualmente, si en el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales se reducen los índices de las normas urbanísticas definidas en el anteproyecto de modificación de PRC, ello deberá también ser informado a la respectiva SEREMI del Medio Ambiente.

Una vez realizada dicha notificación, el procedimiento de EAE y el respectivo Informe Ambiental podrá ser utilizado para la habilitación normativa de terrenos, sin necesidad de tramitar un nuevo procedimiento de EAE ni elaborar un Informe Ambiental Complementario, en cuyo caso podrá adoptarse también la resolución de término de procedimiento en caso que se hubiese dictado, de lo contrario, deberá dictarse dejándose constancia del cambio de procedimiento.

- b) En la hipótesis anterior, si en el cuadro normativo con las normas urbanísticas especiales se aumentan los índices de las normas definidas en el anteproyecto de modificación de PRC, sin alterar los contenidos del Informe Ambiental, la SEREMI MINVU deberá remitir a la SEREMI del Medio Ambiente los componentes de la habilitación normativa de terrenos, junto con el nuevo cuadro normativo para su conocimiento, sin necesidad de corregir el Informe Ambiental ni elaborar un Informe Ambiental Complementario. En este caso, podrá adoptarse también la resolución de término de procedimiento en caso que se hubiese dictado; de lo contrario, deberá dictarse dejándose constancia del cambio de procedimiento.

En caso contrario, si tal aumento de índices alterara el contenido del Informe Ambiental, la SEREMI MINVU deberá remitir a la SEREMI del Medio Ambiente la versión corregida del Informe Ambiental dando cuenta de las modificaciones efectuadas y su fundamentación, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 del decreto N° 32 de 2015. En este caso, deberá dictarse la resolución de término de procedimiento dejando constancia del cambio de procedimiento.

- c) En aquellos casos en que habiéndose tramitado la EAE en el marco del procedimiento de modificación tramitado conforme al artículo 50 de la LGUC, la habilitación normativa no requiera la tramitación del mencionado procedimiento por factibilizar un número inferior a ciento sesenta viviendas, bastará con que la SEREMI MINVU mediante oficio informe sobre la migración de procedimiento a la SEREMI del Medio Ambiente, no siendo necesario acompañar dentro del procedimiento de habilitación normativa el Informe Ambiental, ni ningún otro documento asociado al procedimiento ambiental tramitado.

- d) En aquellos procedimientos de modificación vía artículo 50 de la LGUC cuya tramitación de la EAE se encontrare en curso, y que, conforme a la Ley, para la habilitación normativa también requieran EAE por permitir la construcción de más de ciento sesenta viviendas, bastará con que la respectiva SEREMI MINVU informe a la SEREMI del Medio Ambiente sobre la migración de procedimiento para continuar con la tramitación de la EAE sin necesidad de retrotraer dicha tramitación.

D. EN CUANTO A LA ADAPTACIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA APROBAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES MEDIANTE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

13. En relación a la tramitación de la aprobación de las normas urbanísticas especiales, la migración del procedimiento del artículo 50 de la LGUC a habilitación normativa, no exime de obtener la aprobación expresa o tácita del Concejo Municipal conforme al artículo 8 de la Ley de Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional y lo precisado en el punto 4.2.3. de la Circular **DDU 469**. Obtenido el acuerdo municipal la propuesta de normas urbanísticas especiales deberá ser aprobada por Resolución del MINVU y no mediante Decreto Supremo, la cual, una vez dictada, deberá publicarse en el Diario Oficial para producir sus efectos.
14. En este caso, deberá igualmente darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, en orden a que los planos y una copia de la respectiva Resolución deberá ser archivada en el Conservador de Bienes Raíces, en la SEREMI MINVU, y en la municipalidad respectiva.
15. Se hace presente que la habilitación normativa de terrenos es una herramienta temporal, puesto que la facultad de definir por su intermedio normas urbanísticas especiales, se encuentra circunscrita a la vigencia de la ley que la ampara, la cual se extiende hasta el 31 de diciembre de 2025, por lo cual sólo hasta esa fecha podrán adaptarse los procedimientos de modificación tramitados conforme al artículo 50 de la LGUC.

Saluda atentamente a Ud.,




VICENTE BURGOS SALAS
JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO


PMS / PCC / SLB / MFGC

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales.
6. Sres. Delegados presidenciales.
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales, MINVU.
8. Sres. Directores Regionales SERVIU.
9. Sres. Jefes de División MINVU.
10. Contraloría Interna MINVU.
11. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.

12. Sres. Jefes DDUI. SEREMI MINVU.
13. Oficina de Evaluación Ambiental, del Ministerio del Medio Ambiente
14. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
15. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
16. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM)
21. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
22. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
23. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
25. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
27. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
28. Biblioteca MINVU
29. Mapoteca D.D.U.
30. OIRS.
31. Jefe SIAC.
32. Archivo DDU.
33. Oficina de Partes D.D.U.
34. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285