

DDU 475

CIRCULAR ORD. N° 001 /

ANT.: Dictamen de la Contraloría General de la República N° 2.745 de fecha, 15.01.2019.

Dictamen de la Contraloría General de la República N° E240671, de fecha 29.07.2022.

MAT.: Modifica Circular Ord. N° 0347, de fecha 12.09.2018, **DDU 413**, que instruye sobre la validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial.

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

SANTIAGO, 03 ENE 2023

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a lo señalado por la Contraloría General de la República en el dictamen N°E240671, de fecha 29 de julio de 2022, mediante la cual resolvió no acceder a la solicitud de reconsideración del Dictamen N° 2.745, de 2019, y ordenar ajustar la Circular Ordinaria N° 0347, del 12 de septiembre de 2018 (**DDU 413**), a los criterios expuestos en ese pronunciamiento, se procede a emitir la presente circular, con el objeto de modificar la Circular **DDU 413** mencionada.
2. De acuerdo a lo anterior, se transcribe a continuación, en lo que interesa, el dictamen N° 2.745, de 2019:

"Esta entidad de Control es de parecer que si se atiende a la jurisprudencia relativa a condiciones e incentivos establecidos con anterioridad a la regulación contemplada en la ley N° 20.958, a los términos empleados por el referido artículo quinto de la ley N° 21.078, y al principio de supremacía constitucional – que determina la interpretación de todo el ordenamiento jurídico conforme a la Carta Fundamental-, la declaración de validez establecida en el mencionado artículo quinto se encuentra circunscrita a las aludidas condiciones e incentivos en la medida que ellos se ajusten a los citados preceptos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, por cierto, en tanto en general no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor.

Del examen del tenor del citado artículo quinto, se aprecia que esta disposición no valida pura y simplemente las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial a que se refiere, sino que declara esa validez "...interpretando los

artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1075, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones...". Por lo tanto, la declaración de que se trata no es absoluta - comprensiva de todos los incentivos y de todas las condiciones anteriores a la data indicada, cualquiera fuere su naturaleza- sino que se ha efectuado en función del sentido y alcance de los mencionados preceptos, de manera que la validez de tales incentivos y condiciones debe ser determinada sobre la base del cumplimiento de la nueva regulación en lo que corresponda.

Atendiendo también al tener del mencionado artículo quinto, debe recordarse que éste, luego de disponer esa declaración de validez, agrega **"Con todo, no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones"**. Es decir, para que opere excluye sólo lo preceptuado en el citado inciso tercero, de lo que se sigue que el resto de la regulación contenida en los mencionados artículos 183 y 184, resulta plenamente aplicable para definir la validez **"en esos casos"**.

Corroborando lo anterior lo previsto en el artículo 9° del Código Civil, acorde con el cual las leyes que se limitan a declarar el sentido de otras se entenderán incorporadas a éstas, lo que de acuerdo con la reiterada doctrina existente sobre la materia implica que por una ficción legal una ley interpretativa forma un solo todo con la ley interpretada (aplica criterio contenido, entre otros, en el dictamen N° 37.138, de 2009, de este origen).

Siendo así, y teniendo presente el principio de igualdad ante la ley y el de no discriminación arbitraria en el trato que deben dar el Estado y sus organismos en materia económica, se advierte que **entender la validez que dispone el artículo quinto en análisis -atendidos sus términos- como una declaración absoluta, importaría contrariar tales principios, ya que implicaría que a partir de la vigencia de las disposiciones relativas a condiciones e incentivos anteriores a la ley interpretada, la N° 20.958 -cuya conformidad actual con el ordenamiento jurídico sería irrelevante y que, cabe recordar, cuando se dictaron lo fueron de manera ilegal-, y otro constituido por las nuevas condiciones e incentivos que sí deben ajustarse a la nueva regulación.**

Lo anterior generaría diferencias entre territorios comunales o zonas de éstos en función de la época en que se haya dictado una misma normativa -pese a que de lo que se trata es de su aplicación actual- y consecuentemente entre los propietarios afectados por las condiciones e incentivos, diferencias que no aparecen revestidas de una fundamentación de fondo que las justifique, siendo, por tanto, arbitrarias, efecto que no es posible atribuir a una norma interpretativa como lo es el artículo quinto citado, en los términos en que se dictó.

Por el contrario, **circunscribir esa declaración de validez en la forma indicada en el presente pronunciamiento, se ajusta a los principios constitucionales aludidos, ya que las condiciones e incentivos de que se trata sólo subsistirán en la medida que se ajusten a la nueva regulación, dando lugar, de ese modo a un único ordenamiento que posibilita una interpretación y aplicación actual uniforme de una misma normativa sobre una misma materia.** (lo destacado es propio).

3. Al tenor del criterio expuesto en el citado dictamen, se modifica la Circular **DDU 413** que instruye sobre la validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial, en los siguientes términos:

- i. Se reemplaza el 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 los

incentivos y condiciones contenidos 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 N° 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 la Ley General de Urbanismo y Construcciones y no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor.”.

- ii. Elimínese el apartado 5.
- iii. Asimismo, se reemplaza el apartado 6 por el siguiente:

“Luego, en su inciso segundo, el mencionado artículo quinto, reza: *“Con todo, no se 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 N° 21.078, con aquellos establecidos en la LGUC, en los artículos 63, 107, 108 y 109.”.

- 4. Se adjunta la Circular **DDU 413** modificada.

Saluda atentamente a Ud.,


ROBERTO BURGOS SALAS
JEFE División de Desarrollo Urbano

PMS / JCB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Contralor General de la República.
1. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
2. Sres. Gobernadores, todas las regiones.
3. Biblioteca del Congreso Nacional.
4. Sres. Jefes de División MINVU.
5. Contraloría Interna MINVU.
6. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
7. Sres. Directores Regionales SERVIU.
8. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
10. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
11. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
12. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
14. Ministerio del Medio Ambiente
15. Cámara Chilena de la Construcción.
16. Instituto de la Construcción.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
19. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
20. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).

21. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
22. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
23. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
24. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
25. OIRS.
26. Jefe SIAC.
27. Archivo DDU.
28. Oficina de Partes D.D.U.
29. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285

DDU 413

CIRCULAR ORD. N° 0347 /

Circular Ord. N° 0347, DDU 413 de fecha 12.09.2018 modificada por la Circular 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 Comunes 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."~~

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 alero 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 contenida en el inciso tercero del artículo Construcciones.", lo que implica que un en utilizarse 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."~~

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.


PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano

PSF/JAV/PMS/MICH/GMR

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.

