

**DDU 405**

**CIRCULAR ORD. N° 0151** /

**MAT.:** Informa sobre la publicación de la Ley N°21.078, Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano, en materia de planes reguladores o seccionales.

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

**SANTIAGO, 09 MAR 2018**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN**  
**DE : JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el objeto de informar la publicación en el Diario Oficial, con fecha **15 de febrero de 2018**, de la **Ley N° 21.078**, Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano, que modificó el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, el decreto Ley N° 1.939, de 1977, del Ministerio de Tierras y Colonización, que establece Normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado el decreto con fuerza de ley N°1, de 1998, del Ministerio de Hacienda, que fija el texto refundido, coordinado, sistematizado y actualizado de la ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial; mediante sus artículos primero, segundo y tercero respectivamente.
2. En primer lugar, es necesario tener presente que conforme señala el Artículo Transitorio de la Ley N° 21.078, las normas contenidas en dicha ley entrarán en vigencia seis meses después de su publicación en el Diario Oficial, es decir, el **15 de agosto de 2018**.
3. En términos generales, las modificaciones introducidas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme al artículo primero de la Ley N°21.078, se relacionan esencialmente con el perfeccionamiento de los mecanismos de transparencia y participación en la tramitación de los planes reguladores o seccionales -entendiendo por plan regulador tanto un plan regulador comunal como un plan regulador metropolitano o intercomunal- y la introducción de

herramientas que proporcionen información de calidad, oportuna y accesible para favorecer la transparencia del mercado del suelo.

4. En cuanto al perfeccionamiento de los mecanismos de transparencia y participación en la tramitación de los planes reguladores o seccionales, la Ley N°21.078 incorpora los siguientes nuevos artículos a la Ley General de Urbanismo y Construcciones: 28 quáter, 28 quinquies, 28 sexies, 28 septies, 28 octies, 28 nonies, 28 decies, 37 bis y 184 bis. Del mismo modo introduce modificaciones en los siguientes artículos: 35, 36, 37, 42, 43, 45, 46, 134, 177, 183 y 184.

En términos muy generales y resumidos, las normas introducidas en los mencionados artículos tratan lo siguiente:

- Artículo 28 quáter:** Establece estándares urbanísticos mínimos que deben cumplir todos los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT). La Ley estableció algunos estándares (para estacionamientos y sobre trama vial), no obstante, delegó a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) la definición resto de estándares (sobre áreas verdes, equipamientos y acceso equitativo a bienes públicos), por lo tanto, mientras dicha reglamentación no entre en vigencia, estos últimos no serán exigibles.
- Artículo 28 quinquies:** Establece normas urbanísticas supletorias para territorios sin planificación de escala comunal. Es requisito que se trate de zonas urbanas.
- Artículo 28 sexies:** Establece un plazo para de actualización periódica de los IPT, que no puede sobrepasar los diez años.
- Artículo 28 septies:** Se refiere a requisitos que deben cumplir los IPT respecto del acceso a la información, incluyendo la posibilidad de aprobar versiones actualizadas de los planos y textos refundidos, coordinados y sistematizados de las ordenanzas.
- Artículo 28 octies:** Establece como requisito previo al proceso de elaboración del anteproyecto<sup>1</sup> de un IPT, o sus modificaciones, contemplar la formulación de una Imagen Objetivo. Incluye procedimiento.
- Artículo 28 nonies:** Se refiere a la intervención de particulares en la elaboración y aprobación de los IPT.
- Artículo 28 decies:** Este artículo se aborda en más detalle en el número 5 de esta Circular.
- Artículo 28 undecies:** Este artículo establece la obligación para el Ministerio de Vivienda Y Urbanismo de contar con un portal único de información que contenga: un observatorio del mercado del suelo, un sistema de información de los procesos de

---

<sup>1</sup> El concepto de Anteproyecto de un IPT se agrega con esta Ley 21.078 a la LGUC tanto para los PRI o PRM y para los PRC o planes seccionales., y lo hace coincidente con el artículo 7º bis de la Ley 19.300, que contempla una etapa de Diseño (que culmina en un Anteproyecto) y una etapa de Aprobación. El anteproyecto es el que se someterá a consulta pública según corresponda. Ver artículos 36, 37, 37 bis y 43 de la LGUC.



elaboración y aprobación de los IPT y sus modificaciones, y un sistema de información del estado de tramitación de permisos de edificación y urbanización ante las DOM.

- Artículo 35: Modifica concepto de "cuerpo legal" por "cuerpo normativo" al referirse a los componentes del PRI o PRM.
- Artículo 36: Reemplaza artículo de la LGUC referido a los PRI o PRM, agregando la obligación de contar con Imagen Objetivo y Consulta Pública, incluido el informe de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, que se hará paralelamente a la consulta a las municipalidades. Hace coincidentes los conceptos de "Diseño" del plan y "Anteproyecto" de ambas leyes.
- Artículo 37: Reemplaza artículo de la LGUC referido a los PRI o PRM, cuando un grupo de municipalidades decide elaborarlos directamente.
- Artículo 37 bis: Incorpora la posibilidad de efectuar enmiendas a los PRI cuando se trate de modificaciones que no sean sustantivas y sean de su propio ámbito de competencia. Delega a la OGUC establecer los márgenes y un procedimiento simplificado para ello, por tanto, mientras dicha reglamentación no se dicte, no serán aplicables dichas enmiendas.
- Artículo 42: Modifica concepto de "cuerpo legal" por "cuerpo normativo" al referirse a los componentes del PRC.
- Artículo 43: Agrega la obligación de contar con Imagen Objetivo y hace coincidente Consulta Pública del PRC con la EAE. Hace coincidentes también los conceptos de "Diseño" del plan y "Anteproyecto" del mismo.
- Agrega un plazo de 60 días, dentro del cual el Concejo debe pronunciarse sobre la proposición de Plan Regulador Comunal.
- Artículo 45: Adecua artículo en función de los cambios efectuados en el artículo 45 de la LGUC, y modifica aspectos de la vialidad que pueden tratarse en las enmiendas de los PRC.
- Artículo 46: Adecua artículo en función de los cambios efectuados en la LGUC.
- Artículo 48: Se deroga artículo referido a la obligación de confeccionar o reactualizar un PRC por parte de las municipalidades, dentro del plazo otorgado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- Artículo 134: Se deroga inciso segundo del artículo, referido al pago proporcional de obras de urbanización.

Artículo 177: Agrega obligación de publicar en el sitio electrónico de los Gobiernos Regionales, el plan intercomunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.

Artículos 183 y 184: Agrega la "sustentabilidad urbana" como parte de las condiciones que pueden agregar a los IPT para el otorgamiento de beneficios normativos.

5. El nuevo artículo 28 decies, referido a la "transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora", señala expresamente que, en tanto la planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general, su ejercicio deberá siempre:

- a) Ser fundado, señalando expresamente sus motivaciones y los objetivos específicos que persigue en cada caso, especialmente cuando se realicen cambios en las propuestas, anteproyectos o proyectos.
- b) Considerar información suficiente sobre la realidad existente y su evolución previsible.
- c) Ajustarse a los principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente.
- d) Evitar la especulación y procurar la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población.
- e) Ser consistente con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, entre otros, conforme establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia.

En este sentido, la aplicación de los requisitos antes señalados será exigible a toda formulación o modificación de los IPT.

6. 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 se 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.

7. Dado que la Ley 21.078 no contempla alguna disposición transitoria respecto de los procedimientos y contenidos que se aplicarán a los Instrumentos de Planificación Territorial según la fase en que se encuentren al momento de entrar en vigencia la Ley, en opinión de esta División, solo serían aplicables a las fases no iniciadas del IPT, en el entendido que las leyes aplican a lo futuro, sin perjuicio que la autoridad respectiva decida retrotraer procesos e incorporar los nuevos contenidos, para adecuarse a las nuevas exigencias.



8. Sin perjuicio de lo anterior, se recomienda que en el caso de aquellos planes reguladores o seccionales que se encuentren actualmente en fase de licitación o de elaboración de Bases de Licitación, considerar las modificaciones introducidas a la LGUC por la Ley N° 21.078, a fin de que al momento de entrada en vigencia de esta última, los procesos de formulación o modificación de los planes reguladores o seccionales según corresponda, estén en consonancia con las nuevas disposiciones que agregó, y a los objetivos de transparencia y participación que propugnan.

Saluda atentamente a Ud.

*AUS*  
JAV / PMS / PCC



**PABLO CONTRUCCI LIRA**

Jefe División de Desarrollo Urbano

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra 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 I a XV y Región Metropolitana.
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 D.D.U.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.