

DDU 411

CIRCULAR ORD. N° 0300 /

MAT.: Imparte instrucciones sobre los artículos 28 quinquies y 28 sexies incorporados a la Ley General de Urbanismo y Construcciones por medio de la Ley N°21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano.

Complementa Circular Ord. N° 151 de fecha 09.03.18 DDU 405.

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

SANTIAGO, 16 AGO 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 entrada en vigencia de la Ley N°21.078, que modifica la LGUC, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de impartir instrucciones, en específico, sobre la correcta aplicación del artículo 28 quinquies y respecto a la actualización de los instrumentos de planificación territorial que dispone la ley en su artículo 28 sexies.

2. En relación a la primera materia, respecto de la aplicación del artículo 28 quinquies, que establece normas urbanísticas supletorias para territorios sin planificación comunal o seccional, esta División estima necesario señalar lo siguiente:

El aludido artículo dispone en su inciso primero que *"Las construcciones que se levanten en zonas urbanas que no estén normadas por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional deberán ajustarse, mientras mantengan esta situación, a las siguientes disposiciones:"*, estableciendo a continuación una serie de normas que serán aplicables, desde la entrada en vigencia de la Ley, a dichas construcciones.

Sin embargo, hay que tener presente que para efectos de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 28 quinquies, deben entenderse también normadas por un plan regulador comunal o por un plan seccional, aquellos territorios que cuenten con disposiciones transitorias con carácter supletorio establecidas por un plan regulador intercomunal o metropolitano, sobre las

materias propias del ámbito de competencia de nivel comunal, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 28 de la LGUC y el artículo 2.1.3. de la OGUC.

Respecto a lo dispuesto en el inciso final de dicho artículo, que dispone que "Lo dispuesto en este artículo regirá sin perjuicio de las normas que respecto de las áreas de extensión urbana establezcan los Planes Reguladores Intercomunales", cabe precisar que la Real Academia Española define el vocablo "sin perjuicio" como "dejando a salvo", a partir de lo cual es dable concluir que las normas establecidas en las áreas de extensión urbana por los planes reguladores intercomunales o metropolitanos – tales como las Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC) o las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC), entre otras,- no se ven afectadas o inhibidas por lo dispuesto en el artículo 28 quinquies, es decir, se mantienen plenamente vigentes y aplican todas sus disposiciones.

Dicha interpretación es consistente con el espíritu de la ley, dado que este último inciso en cuestión fue incorporado en julio del 2017 como una indicación en el segundo trámite constitucional, donde la Ministra de Vivienda de la época, en lo fundamental, justificó que con dicha indicación se quiere evitar que mediante el artículo 28 quinquies pudiese transgredirse una materia ya normada por un plan regulador intercomunal.

3. Respecto a la segunda materia, y tal como se mencionó en la Circular **DDU 405** respecto del artículo 28 quáter, aquellas disposiciones que la Ley N°21.078 encomienda reglamentar en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), entre los que se encuentra el artículo 28 sexies, que obliga a actualizar los instrumentos de planificación territorial en un plazo no mayor a diez años, solo serán exigibles una vez que entren en vigencia las normas que para ese efecto disponga la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.


PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano




GMR / PQJ / MCH / RMS

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.