

CIRCULAR ORD. N° 2 6 1 /

MAT.: Aplicación de lo dispuesto en el artículo 184 del D.F.L. N° 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Incentivos en las normas urbanísticas.

Complementa apartado 6 de la Circular **DDU 413** en el sentido que indica.

**NORMAS URBANÍSTICAS; INCENTIVOS
NORMATIVOS; CONJUNTO ARMÓNICO;
BENEFICIO POR FUSIÓN DE TERRENOS.**

SANTIAGO, 22 MAY 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta División a impartir instrucciones para la aplicación de dicha ley y de su Ordenanza General, aprobada por D.S N° 47, de 1992 (OGUC), se ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de precisar los alcances del inciso tercero del artículo 184 de la LGUC. En particular, en lo que dice relación con los efectos que se producen en el área o sector en que el plan regulador comunal otorga incentivos en las normas urbanísticas aplicables, condicionados al cumplimiento de las obligaciones que el propio plan establezca, en el marco de las finalidades dispuestas en el citado artículo de la LGUC.
2. Para este efecto, debe tenerse en consideración que la Ley N° 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público -publicada en el Diario Oficial el 15 de octubre de 2016- introdujo diversas modificaciones a la LGUC, entre las que se encuentra la incorporación del artículo 184, cuyo texto a su vez fue sustituido por la Ley N° 21.450, que Aprueba Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, quedando su inciso primero de la siguiente manera:

"Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana".

3. En tanto, sus incisos segundo y tercero disponen, respectivamente, que *"El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173"* y que *"El plan regulador comunal **deberá precisar el área en que dichos incentivos serán aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109"** (los destacados son propios).*
4. En relación con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 184 de la LGUC, esta División considera necesario clarificar que, por regla general, la limitación incluida en la última frase afecta toda el área o sector en que se establezcan los incentivos a que se refiere el inciso primero, por lo tanto, en dicha área o sector, no será posible aplicar los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC.

Dicho de otro modo, ningún proyecto que se emplace en dichas áreas o sectores, podrá acogerse a los beneficios de "fusión de terrenos" o "conjunto armónico" (a los que se refieren los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC), soliciten o no acogerse a los incentivos que establezca el respectivo plan regulador comunal en apego al artículo 184 de la LGUC.
5. Ratifica lo anterior, lo expresado por la Contraloría General de la República mediante el dictamen N° 40.730 de 2017, en el cual se señala, en lo pertinente, que *"La aprobación de un plan con estos incentivos (...) supone, necesariamente, una decisión, de la autoridad planificadora competente, respecto a la aplicación de uno u otro sistema de beneficios, definición que no puede ser sustituida por la vía interpretativa y que tampoco puede significar una opción para el interesado"*.
6. No obstante, es necesario también precisar que, se exceptúan de esta limitación aquellos casos regulados por el artículo quinto de la Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, el cual dispone:

"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.

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" (los destacados son propios).
7. Al respecto, debe recordarse que conforme al criterio recogido por la Circular Ord. N° 001 de fecha 3 de enero de 2023, **DDU 475**, que modificó la Circular Ord. N° 0347 de fecha 12 de septiembre de 2018, **DDU 413**, la declaración de validez que establece el mencionado artículo quinto se encuentra circunscrita a las condiciones e incentivos contenidos en los instrumentos de planificación territorial previos a la ley N° 20.958, en la medida que ellos se ajusten a las condiciones e incentivos establecidos en los artículos 183 y 184, de la LGUC y en tanto, en general, no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor.
8. En consecuencia, conforme a lo señalado en la Circular **DDU 413**, modificada por la circular **DDU 475**, solo en los casos de incentivos contemplados en planes reguladores comunales con anterioridad a la vigencia de la Ley N° 20.958, esto es, con anterioridad al 15 de octubre de 2016, no será aplicable *"la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones" (...)* 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".

Respecto a lo indicado precedentemente -que puedan sumarse beneficios en un mismo proyecto-, cabe precisar que ello solo será posible en la medida que no se trate de beneficios de una misma naturaleza que se originen en una misma causa, considerando que éstos constituyen excepciones a la regla general, y por ende, deben interpretarse restrictivamente¹, y sin perjuicio de lo que pudiere establecer en un caso particular el plan regulador comunal como condición para la aplicación del respectivo incentivo. Conforme a lo anterior, compléntese el apartado 6 de la Circular **DDU 413**.

Saluda atentamente a Ud.,


VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV/IPB/MFGC
DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora (S) General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales, 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 MINVU Regionales.
16. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Instituto de la Construcción
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile.
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes
22. Asociación Chilena de Municipalidades.
23. Asociación de Municipalidades de Chile.
24. ACPLAN A.G; Asociación de Consultores en Planificación Territorial
25. Centro de documentación (CEDOC) MINVU.
26. OIRS.
27. Jefe SIAC.
28. Archivo DDU.
29. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.

¹ Criterio refrendado por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, entre otros, en el dictamen N° 26.252 de 2006.