

Resumen de **Circulares dictadas por la DDU durante 2023**

A continuación, presentamos las Circulares dictadas por la División de Desarrollo Urbano (DDU) durante el año 2023, relativas a diversas materias vinculadas al Derecho Urbanístico y de la Construcción.

- **Circular Ord. N°1, DDU 475 de fecha 3 de enero de 2023 – Modifica DDU 413 que instruye sobre la validez de los incentivos y condiciones establecidos en los instrumentos de planificación territorial.**

Modifica la DDU 413 de conformidad con el dictamen N°2.745 de 2019 de la Contraloría, señalando, a propósito de la declaración contenida en el artículo quinto de la Ley N°21.078, que los incentivos y condiciones contenidos 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), serán válidos en la medida que se ajusten a los artículos 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (“LGUC”) y no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°105, DDU 476 de fecha 22 de marzo de 2023 – Modifica DDU 371 que instruye sobre las obligaciones de ceder y urbanizar terrenos conforme a la normativa de urbanismo y construcciones.**

Modifica la DDU 371, señalando que, en los proyectos que se acogerán al régimen de copropiedad inmobiliaria y que se emplazan en predios afectos a utilidad pública, la Dirección de Obras Municipales podrá solicitar el permiso de ejecución de obras de urbanización una vez extendido el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, como también una vez obtenido el permiso de edificación donde se indicó que el proyecto se acoge a tal régimen. En este último caso, el certificado deberá obtenerse previo a la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°129, DDU 477 de fecha 3 de abril de 2023 – Autorizaciones exigibles a redes de fibra óptica y los nodos de telecomunicaciones, y normas sobre usos de suelo aplicables.**

Examina la normativa de telecomunicaciones y urbanística, para concluir que las obras de infraestructura energética (que comprende las telecomunicaciones) que ejecute un órgano de la Administración del Estado por medio de concesiones, no requieren contar con permiso de edificación otorgada por la Dirección de Obras Municipales. Además, concluye que tanto los trazados regionales de infraestructura óptica como los nodos de telecomunicaciones corresponden a redes de infraestructura destinadas

a la distribución de servicios de telecomunicaciones, es decir, redes y trazados para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.1.29. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (“OGUC”), que se entenderán siempre admitidas para efectos del cumplimiento de las normas sobre uso de suelo.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°151, DDU 478 de fecha 12 de abril de 2023 – Modifica DDU 192 y DDU 353 en materia de rasantes y distanciamientos en condominios tipo B.**

Modifica la DDU 192 y 353, para concordar en que, en caso de solicitarse un solo permiso de edificación para el total de los sitios resultantes de un condominio tipo B, o bien tratándose de la presentación de solicitudes individuales de edificación para cada sitio, deberán aplicarse los distanciamientos y rasantes establecidos en el artículo 2.6.3. de la OGUC, cálculo que deberá efectuarse respecto de la totalidad del predio del condominio tipo B. Además, se deberá dar cumplimiento a la distancia mínima libre horizontal establecida en el artículo 4.1.13. o 4.1.15. de la OGUC, entre las edificaciones proyectadas de todos los sitios y unidades del condominio tipo B.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°178, DDU 479 de fecha 26 de abril de 2023 – Instruye respecto de las obras que pueden ejecutarse en antejardín, en relación con las exigencias del Decreto N°548 del Ministerio de Educación y las disposiciones de la LGUC y la OGUC.**

Examinando la normativa urbanística y las normas para la planta física de los locales educaciones, concluye que las cubiertas de circulaciones que se exigen para los establecimientos de educación que impartan el nivel parvulario se encuentran comprendidas dentro de la expresión “otras de similar naturaleza”, en relación con las obras que se permiten en antejardines, siempre y cuando sean abiertas al exterior y que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°206, DDU 480 de fecha 26 de mayo de 2023 – Modifica y complementa DDU 466, DDU 469, DDU 472 y DDU 473 con motivo de la entrada en vigencia de la Ley N°21.558, particularmente sobre la aplicación del procedimiento de habilitación normativa de terrenos introducido por la Ley N°21.450 sobre Gestión del Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional.**

Se informan las modificaciones más relevantes introducidas por la Ley N°21.558 que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas, y se modifican las DDU 466, 469, 472, 473 para señalar que se amplió la aplicación el ámbito de aplicación de la habilitación normativa de terrenos (establecimiento de normas urbanísticas especiales), con el objeto de factibilizar la construcción de viviendas de interés público. No obstante, no se introdujo otro tipo de modificaciones en orden a flexibilizar sus términos, reducir requisitos o incorporar nuevas excepciones a la tramitación.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°233, DDU 481 de fecha 13 de junio de 2023 – Informa e imparte instrucciones en relación con los cambios introducidos a la OGUC a la Ley N°21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo y la Ley N°21.074 sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País.**

Se informan los distintos cambios introducidos por las leyes mencionadas a la OGUC, cuyos ejes fundamentales apuntan, por un lado, a mejorar los niveles de transparencia del mercado del suelo, perfeccionar el impuesto territorial y establecer un tratamiento tributario para el mayor valor derivado del cambio de uso de suelo desde agrícola a urbano; y por otro, incorporar el Plan Regional de Ordenamiento Territorial y regular las Áreas Metropolitanas, ambos de competencia de los Gobiernos Regionales.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°254, DDU 482 de fecha 7 de julio de 2023 – Aplicación de los artículos 60° de la LGUC y 2.1.17. de la OGUC en relación a las Zonas no edificables, y la aplicación del Párrafo 2° del Capítulo I de la Ley N°21.450 sobre Gestión del Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional.**

En relación con la aplicación de los artículos 60° de la LGUC y 2.1.17. de la OGUC, que establecen que los planes reguladores podrán señalar terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles edificación, se señala que el artículo 5° inciso cuarto de la Ley N°21.450 prohíbe la aplicación de la habilitación normativa de terrenos a emplazados en estas zonas. Sin embargo, en caso de que desaparezca la zona no edificable y el respaldo legal que la sustenta, la prohibición contenida en la Ley N°21.45° pierde eficacia, sin perjuicio que deberán asignarse el uso de suelo y demás normas urbanísticas que correspondan a la faja desafectada.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°253, DDU 483 de fecha 7 de julio de 2023 – Imparte instrucciones sobre la forma de dar cumplimiento a la obligación consagrada en el inciso primero del artículo 9 de la Ley N°21.450 sobre Gestión del Suelo para la Integración Social y Urbana, y Plan de Emergencia Habitacional., en relación con la habilitación normativa de terrenos.**

Aclara el procedimiento para dar cumplimiento a la obligación legal de publicar la resolución que apruebe el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos en el Diario Oficial, y el archivo de los planos y copia de la mencionada resolución en el Conservador de Bienes Raíces, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y en la municipalidad respectiva.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°252, DDU 484 de fecha 7 de julio de 2023 – Fecha de ingreso de un expediente cuando se realiza por medios electrónicos, de acuerdo a los artículos 1.1.3. y 1.4.2. de la OGUC.**

Examina la normativa de ingreso de solicitudes por medios digitales contenida en la OGUC y en la Ley N° 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la Administración del Estado, y

concluye que las solicitudes que se presenten ante el Director de Obras Municipales se pueden presentar, por medio de plataformas electrónicas, en cualquier día, sea hábil o inhábiles, y en cualquier horario. Sin perjuicio de lo anterior, si se presenta en día hábil, se entenderá por fecha de ingreso aquella en que se realice la presentación de la solicitud, mientras que si se presenta en día inhábil, se considerará fecha de ingreso el primero día hábil siguiente a su presentación.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°334, DDU 485 de fecha 4 de septiembre de 2023 – Establece categorización de uso de suelo para destino ferretería.**

Precisa el uso de suelo y clase al que corresponde asimilar a una ferretería, concluyendo que sería asimilable a un equipamiento de clase comercio, toda vez que, de acuerdo a la definición del artículo 2.1.33. de la OGUC, se trataría de establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°354, DDU 486 de fecha 15 de septiembre de 2023 – Instruye respecto del acto administrativo que da inicio al procedimiento de actualización a los Instrumentos de Planificación Territorial de nivel comunal.**

Complementa la DDU 481, señalando que el acto administrativo para iniciar la actualización de un Instrumento de Planificación Territorial a nivel comunal corresponde al acto de inicio de procedimiento en conformidad al Decreto Supremo N°32 del Ministerio del Medio Ambiente, de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, en los casos que se requiera; o algún otro acto administrativo, que, en el caso que no se requiera tal evaluación, podrá ser un decreto alcaldicio que dé inicio de la Etapa de Preparación del Instrumento de Planificación Territorial.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°392, DDU 487 de fecha 3 de octubre de 2023 – Sentido y alcance de la expresión “acceso” del artículo 68 de la LGUC y el artículo 2.3.6. de la OGUC.**

En el marco de los permisos de subdivisión, loteo o urbanización, señala que la normativa urbanística no ha definido la expresión “acceso”. Sin embargo, considerando la segunda acepción que entrega el Diccionario de la Real Academia Española, las DDU 371 y 294, y el dictamen N°E202.558 de 2022 de la Contraloría General de la República, la exigencia de acceso que establecen los artículos 68 de la LGUC y 2.3.6. de la OGUC supone que permita, a lo menos, la entrada o paso al lote o sitio resultante y que garantice una adecuada inserción urbana, así como que permitan la circulación y desplazamiento peatonal desde y hacia él.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°400, DDU 488 de fecha 6 de octubre de 2023 – Recepción definitiva de obras en relación con el artículo 25 bis de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.**

A propósito de la obligación de la Dirección de Obras Municipales de requerir, al momento de otorgar una recepción definitiva, la correspondiente Resolución de Calificación Ambiental Favorable del proyecto o actividad a los que se refiere el artículo 10 de la Ley N°19.300, concluye que habiéndose constatado mediante la consulta de pertinencia de ingreso y la respectiva resolución que el proyecto no se trata de alguno de aquellos a los que se refiere la disposición legal precitada, no se podría negar la recepción.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°402, DDU 489 de fecha 6 de octubre de 2023 – Modifica DDU 315 en materia de fijación de Zonas de remodelación.**

Se modifica la DDU 315 que imparte instrucciones sobre la correcta aplicación de los artículos 72° al 75° de la LGUC y artículos 2.1.15., 2.1.39. y 2.1.40. de la OGUC, y entregar criterios en relación con la fijación de Zonas de remodelación, en el sentido de eliminar el siguiente numeral 7: “La fijación de Zona de Remodelación como dispone el artículo 72° será respecto del Plan Regulador Comunal, y respecto del Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, cuando dicho instrumento haga los efectos de Plan Regulador Comunal conforme lo establece el artículo 38°”.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

- **Circular Ord. N°544, DDU 491 de fecha 29 de diciembre de 2023 – Instruye respecto de la calificación conforme al artículo 4.14.2 OGUC de proyectos de infraestructura que no contemplen procesos de transformación para acogerse al inciso final del artículo 2.1.28 OGUC.**

Examinando los artículos 2.1.28 y 2.1.29 de la OGUC, concluye que es posible calificar proyectos de infraestructura que no contemplen procesos de transformación de acuerdo con el artículo 4.14.2. de la norma precitada, cuando la finalidad sea acogerse a la regla de asimilación contemplada en el inciso final del citado artículo 2.1.28. entre el uso actividades productivas permitido en el instrumento de planificación territorial respectivo y las instalaciones o edificaciones de infraestructura calificadas en forma idéntica o menor riesgo al de la actividad permitida.

Puede revisar la Circular completa [aquí](#).

CONTACTO



**EDUARDO
CORDERO**

Socio

ecordero@guerrero.cl



**JOSÉ GABRIEL
UNDURRAGA**

Socio

jgundurraga@guerrero.cl



**ROSA
GÓMEZ**

Senior Counsel

rgomez@guerrero.cl



**ROBERTO
BURGOS**

Asociado senior

rburgos@guerrero.cl



**LORENA
ACUÑA**

Asociada

lacuna@guerrero.cl



**BEGOÑA
ALBORNOZ**

Asociada

balbornoz@guerrero.cl



**SANTIAGO
BUSTOS**

Asociado

sbustos@guerrero.cl



**JAVIERA
GONZÁLEZ**

Asociada

jgonzalezn@guerrero.cl



**ÁLVARO
PONCE**

Procurador

aponce@guerrero.cl