

DDU 460

CIRCULAR ORD. N° 0384 /

MAT.: Concepto de aumento del volumen de construcción contenido en el Artículo 62 de la LGUC, y su aplicación a viviendas.

PLANIFICACIÓN URBANA, NORMAS URBANÍSTICAS, USO DE SUELO, TERRENOS CONGELADOS; PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES.

SANTIAGO, 30 AGO 2021

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE 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 consultas recibidas, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de aclarar si el concepto de "aumento del volumen de construcción", al que se refiere el artículo 62° de la mencionada Ley, puede conllevar aumentos de superficie, como sería, a modo de ejemplo, el generado por ampliaciones menores en viviendas.
2. De la lectura de la jurisprudencia administrativa (Dictamen N° 32.781 del año 2006 de la Contraloría General de la República), de la Circular **DDU 194** emitida por esta División, y de la Historia de la Ley N° 19.744, que reemplazó el inciso primero del artículo 62° de la LGUC, es posible concluir que el concepto "aumento del volumen de construcción", contenido en dicho artículo, se refiere a aumentos en la "**superficie edificada**", la que se materializa a través de una "**Ampliación**", ambos vocablos, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
3. A continuación, es necesario señalar que sin perjuicio que el artículo 62° de la LGUC establece una regla general, de acuerdo a la cual los terrenos cuyos usos no se conformaren con los instrumentos de planificación territorial correspondientes se entenderán congelados y "**no podrá aumentarse en ellos el volumen de construcción existente**", debe tenerse en consideración que, la referida norma agrega a continuación una excepción a dicha regla, que estipula que "*los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provocare su actividad productiva no estarán afectos a dicho congelamiento, como, asimismo, las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto*".

Por tanto, en virtud de esta excepción, la cual, dado su carácter, debe ser de aplicación restrictiva, es posible aumentar la superficie edificada de la construcción, en usos o destinos que ya no están permitidos en un Instrumento de Planificación

Territorial, a través de la tramitación de solicitudes de permiso de ampliación, solo en aquellos casos en que se ajuste estrictamente a las dos situaciones que el mismo inciso primero del artículo 62° de la LGUC admite, a saber:

- *Los aumentos que tengan por objeto preciso mitigar los impactos ambientales adversos que provocare su actividad productiva y*
- *Las obras destinadas a mejorar la calidad de su arquitectura, de sus estructuras y de sus instalaciones, incluidas aquéllas que tengan un sentido estético que contribuya a mejorar su aspecto.*

En el mismo sentido, y solo para los efectos de ejecutar las obras que permitan materializar los supuestos allí contenidos, también podrían tramitarse permisos de alteración, reparación o de demolición.

4. Respecto de si la mencionada regla, y la excepción indicada, solo se restringe a las actividades productivas, conviene recordar que mediante el Dictamen N° 60.354 de 2005, la Contraloría General de la República aclaró que el congelamiento corresponde a una norma legal aplicable a todo tipo de terrenos, y no limitado a aquellos que amparen actividades productivas, los que fueron expresamente mencionados en la disposición legal en consideración a que con mayor frecuencia provocan impacto ambiental. Por consiguiente, en opinión de esta División, la norma analizada en esta Circular es también aplicable a aquellos terrenos congelados con edificaciones destinadas a otros usos de suelo, entre ellos el residencial, que incluye el destino vivienda.
5. Además es necesario señalar que, los cambios de destino – esto es de vivienda a otro destino, conforme al artículo 145 de la LGUC- podrán autorizarse en terrenos congelados por efecto del artículo 62° de la LGUC, en tanto el nuevo destino que se proponga esté dentro de los permitidos en el Instrumento de Planificación Territorial, debiendo cumplir, además, con el resto de normas urbanísticas que le fueran aplicables.
6. Por último, se ha estimado necesario transcribir una parte del Mensaje con el cual se inició la discusión en el Congreso Nacional del proyecto de ley que derivó en el reemplazo del inciso primero del artículo 62° de la LGUC, ya que ayuda a comprender los propósitos que inspiraron la iniciativa, para lo cual, en todo caso, debe tenerse en cuenta que en la tramitación de la Ley N° 19.744, se agregaron otros argumentos, sobre los cuales se modificó la redacción originalmente propuesta.

(Parte del Mensaje contenido en la Historia de la Ley N° 19.744, páginas 3 y 4):

"II. DIFICULTADES DEL MARCO JURÍDICO ACTUAL.

En efecto, la disposición vigente dispone que los terrenos, cuyo uso no se conformare a lo establecido por el instrumento de planificación, esto es el Plan Regulador, se entienden congelados. De este modo, no puede aumentarse el volumen de las construcciones, rehacerse las instalaciones, ni otorgarse patente a un nuevo propietario o arrendatario.

Lo anterior genera importantes consecuencias tanto respecto de los propietarios de dichos terrenos, como de los vecinos.

1. Limitaciones para desarrollar actividades económicas.

Desde luego, la existencia de una disposición como la mencionada, afecta la posibilidad de desarrollar actividades económicas, toda vez que impide la realización de nuevas actividades o dificulta nuevas inversiones en las existentes.

2. Se impide mantención de edificaciones existentes.

Además, la existencia de dicha normativa, produce un congelamiento que afecta a las edificaciones existentes. En los hechos, impide incluso su adecuada mantención, generando, en oportunidades, problemas de seguridad para quienes las usan, como para la mitigación del impacto ambiental del entorno donde se ubican, agravando lo que se quiere proteger que es la calidad de vida de los habitantes del sector.

3. Situación se agrava en caso de inmuebles que albergan actividades productivas.

Lo anterior es especialmente grave tratándose de inmuebles que albergan a actividades productivas, ya que, el hecho de no poder rehacer instalaciones, ni poder obtener nuevas patentes, hace que aquellas actividades que, en teoría, debieran trasladarse, y no lo hacen por diversas razones, permanezcan en el lugar en las mismas condiciones existentes, no pudiendo incorporar avances tecnológicos, generar nuevos puestos de trabajo, mayores condiciones de seguridad e higiene, etc.

III. CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

En razón de lo anterior, se ha estimado oportuno proponer la presente modificación, cuyos efectos son los siguientes:

1. Se autoriza otorgamiento de patentes a nuevos propietarios arrendatarios.
En primer lugar, permite que se otorguen patentes a nuevos propietarios o arrendatarios.
2. Iniciativa permitirá mejoramiento de edificaciones existentes.
En segundo lugar, el proyecto permitirá reparar, acondicionar y mejorar las edificaciones existentes, al levantar las prohibiciones vigentes.
3. Mitigación de impactos ambientales en caso de actividades productivas.
Finalmente, en el caso específico de las actividades productivas, se faculta la construcción, en la medida que con ello se mitiguen impactos ambientales.
Esto último puede generar un alto crecimiento en la actividad económica, permitiendo que las empresas existentes puedan incorporar nueva mano de obra, mejorando su productividad, además de convivir de una manera más adecuada con los demás residentes del sector.
De esta manera, la mayor rentabilidad que obtenga la unidad productiva respectiva, generará un círculo virtuoso que a la larga le permitirá emigrar a sectores donde el instrumento de planificación urbano, autoriza sin límites su funcionamiento y operación."

Saluda atentamente a Usted,



MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
JEFE
ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER
Jefe División de Desarrollo Urbano

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 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. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
15. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes Depto. D. D. U. e I. SEREMI Regionales.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
19. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
20. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
21. Cámara Chilena de la Construcción.
22. Instituto de la Construcción.
23. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
24. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
25. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
26. Biblioteca MINVU
27. Mapoteca D.D.U.
28. OIRS.
29. Jefe SIAC.
30. Archivo DDU.
31. Oficina de Partes D.D.U.
32. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g