

**DDU 466**

**CIRCULAR ORD. N°** 0 230 /

**MAT.:** Informa sobre la publicación en el Diario Oficial de la Ley N° 21.450, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y el DL N° 1.305 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

**LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL;**

**SANTIAGO, 27 MAY 2022**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

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 27 de mayo de 2022, de la Ley N° 21.450 ***Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional*** -en adelante "**Ley de Integración**". Dicha Ley modificó el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y el Decreto Ley N° 1.305, de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.

De acuerdo a lo señalado en el Mensaje de la Ley, ésta se encuentra orientada a "*(...) mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de ellas a lo largo del país, para lo que se pretende aumentar la construcción de viviendas sociales con integración social, a través de densificación equilibrada en zonas con potencial de desarrollo urbano, implementando, además, un plan de emergencia habitacional.*"<sup>1</sup>

Asimismo, señala que "*(...) la segregación social es un mecanismo de reproducción y amplificación de las desigualdades socioeconómicas generales de la sociedad y que el aislamiento territorial de las personas más pobres y vulnerables genera un contexto cotidiano de pobreza, donde se limitan las redes y oportunidades de movilidad social, se*

<sup>1</sup> 2° Informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana. (BOLETÍN N° 12.288-14)

*reduce el acceso a la educación, se debilita el capital social y la convivencia, y se reproducen conductas y sentimientos de exclusión, desconfianza y violencia.”<sup>2</sup>*

Del mismo modo, agrega que para el desarrollo armónico de las ciudades y la integración social y urbana, resulta necesario adaptar la legislación orgánica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), otorgando mayores y mejores herramientas que permitan concretar proyectos de viviendas integradas, así como reforzar las facultades existentes, relevando el papel decisivo que tienen en la aplicación de políticas de integración social y urbana, tanto en el ámbito de la política habitacional como de la planificación urbana.

Lo anterior es consistente con la Política Nacional de Desarrollo Urbano<sup>3</sup>, que reconoce como uno de sus principios rectores la **integración social**, estableciendo objetivos específicos referidos a: garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos; revertir la actual situación de segregación social y urbana; evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación; reducir el déficit habitacional e implementar una política de suelo para promover la integración social.

En función de dichos objetivos, la Ley de Integración otorga nuevas facultades y herramientas de gestión urbana al MINVU, así como obligaciones y herramientas a los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), relativas a la incorporación y desarrollo de viviendas de interés público, junto con la promoción del acceso equitativo de la población a bienes urbanos relevantes, garantizando la participación de la comunidad.

Por su parte, y en cuanto al Plan de Emergencia Habitacional, junto con las disposiciones sobre gestión de suelo, se definen atribuciones y procedimientos que apuntan a enfrentar el déficit de viviendas de las familias más vulnerables, propiciando un desarrollo integral que contribuya a desarrollar ciudades más equitativas

Asimismo, se informa que esta División se encuentra trabajando en la reglamentación de aquellas disposiciones que requieren ser incorporadas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), sin perjuicio de las nuevas circulares instructivas que pudiere ser necesario emitir por parte de esta División antes o en conjunto con la entrada en vigencia de la nueva reglamentación.

---

<sup>2</sup> NUEVO PRIMER INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana. (BOLETÍN N° 12.288-14).

<sup>3</sup> D.S. N° 78, que aprueba Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano. Publicado con fecha 04.03.14.

## ÍNDICE

<b>1. ASPECTOS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DISPOSICIONES INCORPORADAS A LAS LEYES N° 16.391 Y N° 1.305....</b>	<b>5</b>
<b>3. DISPOSICIONES INCORPORADAS A LA LGUC.....</b>	<b>6</b>
3.1 Nuevas exigencias e incentivos en la planificación urbana .....	6
3.1.1 IPT de nivel intercomunal .....	8
3.1.2 IPT de nivel comunal.....	8
3.2 Nuevas materias para enmiendas de nivel comunal.....	9
3.2.1 Condiciones .....	10
3.2.2 Incentivos Normativos .....	10
3.3 Destinos siempre permitidos y restricciones.....	11
3.4 Planes maestros de regeneración.....	12
3.4.1 Tramitación ante las Direcciones de Obras Municipales .....	13
<b>4. LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL .....</b>	<b>14</b>
4.1 Estructura de la Ley.....	14
4.2 De la Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana.....	15
4.2.1 Adquisición de terrenos .....	15
4.2.2 Habilitación normativa de terrenos .....	16
4.3 Del Plan de Emergencia Habitacional.....	21
4.3.1 Fuentes y registro para el desarrollo del Plan .....	21
4.3.2 Coordinaciones con otros Órganos de la Administración del Estado .....	21
4.3.3 Transferencia de terrenos.....	22
4.3.4 Proyectos de viviendas sociales de gran escala y medidas de gestión .....	22
4.3.5 Requisitos previos para viviendas nuevas .....	22
4.3.6 Campamentos o asentamientos irregulares urbanos .....	23
4.3.7 Instrucciones para la aplicación de la ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional .....	24

## 1. **ASPECTOS GENERALES**

La Ley de Integración modifica tres cuerpos legales, a saber:

- Ley N° 16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- Decreto Ley N° 1.305, de 1975, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Junto a lo anterior, aprueba -hasta el 31 de diciembre de 2025- la nueva *Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional*.

De esta forma, la estructura de la Ley de Integración es la siguiente:

- **Artículo primero:**
  - Modifica el artículo 2° de la ley N° 16.391 respecto a las facultades del MINVU.
- **Artículo segundo:**
  - Modifica los artículos 12° y 24° del decreto ley N° 1.305, referidos a las facultades de la División de Desarrollo Urbano y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en relación con los objetivos de la Ley.
- **Artículo tercero,** introduce modificaciones a la LGUC:
  - Reemplaza, agrega, intercala e incorpora modificaciones en los artículos 27, 34, 41, 45, 162, 165.
  - Elimina en el CAPÍTULO VII del TÍTULO II, la separación de los artículos en los PÁRRAFOS 1°, 2°, 3°, 4° y 5° y sus denominaciones, pasando los actuales artículos 88, 90 y 99 a ser artículos 84, 85 y 86 respectivamente.
  - Intercala a continuación del artículo 86 y antes del TÍTULO III, el nuevo CAPÍTULO VIII, denominado "De la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas sociales altamente segregados o deteriorados", conformado por los nuevos artículos 87, 88, 89, 90 y 91.
  - Sustituye el artículo 184 y reemplaza el artículo 184 bis.
- **Artículo cuarto:**
  - Aprueba la *Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional*, la que está conformada por tres CAPÍTULOS, que contienen 23 artículos en total. Este artículo tiene vigencia temporal, **hasta el 31 de diciembre de 2025**, pudiendo prorrogarse si fuera necesario, de acuerdo a lo señalado en el artículo 23 del Capítulo III.

## 2. **DISPOSICIONES INCORPORADAS A LAS LEYES N° 16.391 Y N° 1.305**

Como se ha señalado, los artículos 1° y 2° de la Ley de Integración, han introducido modificaciones en la normativa orgánica del MINVU, las cuales pueden sintetizarse de la siguiente forma.

Se modifica el artículo 2° de la ley N° 16.391<sup>4</sup>, incorporándose las siguientes cuatro funciones al Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

- ***Fomentar la organización y desarrollo de comités habitacionales y cooperativas de viviendas de autoconstrucción y todo lo relacionado con ellos.***
- ***Implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano.***<sup>5</sup>
- ***Implementar políticas de suelo, estableciendo medidas que tengan por objeto reducir y contener el déficit habitacional y urbano y que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la adquisición, destinación o habilitación normativa de terrenos para el otorgamiento de soluciones habitacionales definitivas o transitorias; el impulso de procesos de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente segregados o deteriorados; o el fomento de procesos de reconversión o rehabilitación de edificaciones que presenten obsolescencia funcional, entre otras medidas.***
- ***Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, mediante normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a familias vulnerables, de sectores emergentes y medios y que promuevan el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad o el acceso a servicios de transporte público, entre otros ejemplos citados en la ley.***

De forma concordante con esta última facultad, la ley de Integración modificó el artículo 12 del decreto ley N° 1.305<sup>6</sup>, incorporándose una nueva letra p) mediante la cual se agrega como función de la División de Desarrollo Urbano- ejercida regionalmente por los Departamentos de Desarrollo Urbano e Infraestructura de las Secretarías Regionales Ministeriales-, la de resguardar que los IPT cuenten con criterios de integración e inclusión social y urbana, dejando a la OGUC la determinación del procedimiento y la forma en que se ejercerá esta facultad.

En cuanto a la mencionada facultad resulta conveniente resaltar tres aspectos.

- En primer lugar, esta disposición debe interpretarse armónicamente con el artículo 28 decies, y los nuevos incisos tercero, cuarto, quinto, sexto y séptimo del artículo 27 de la LGUC, al cual nos referiremos en el punto 3.1 de esta circular.
- En consecuencia, actualmente en nuestro ordenamiento urbanístico la integración social ya no es una aspiración o principio rector de la función planificadora, sino que

<sup>4</sup> Ley N° 16.391, Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Publicación D.O. 16.12.65.

<sup>5</sup> De acuerdo a la ley, para estos efectos, la OGUC podrá establecer los parámetros para definir los adecuados indicadores y estándares de calidad de vida desarrollo urbano, así como los decretos que regulen los programas habitacionales destinados a familias vulnerables, de sectores emergentes y medios, incorporando en todos ellos una perspectiva de género.

<sup>6</sup> Decreto Ley N° 1.305, Reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Publicación D.O. 19.02.76.

constituye una **regla jurídica de carácter imperativo**, la cual debe ser observada e implementada por todos los IPT.

- Junto a lo anterior, es dable señalar que en tanto no se actualice la OGUC a lo dispuesto en la nueva letra p) del artículo 12 del decreto ley N°1.305, el mecanismo para resguardar la existencia de criterios de integración social en el caso de los IPT de nivel comunal por las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, se realizará en el marco del informe que deben emitir de acuerdo al artículo 43 de la LGUC y artículo 2.1.11. de la OGUC. Igualmente, cabe advertir que los antecedentes que justifican las proposiciones de planificación asociadas a este aspecto, deberán consignarse expresamente en la Memoria Explicativa del Plan respectivo.

### 3. **DISPOSICIONES INCORPORADAS A LA LGUC**

Las disposiciones incorporadas o modificadas en la LGUC se refieren -en lo principal- a los siguientes temas, cuyos artículos modificados se precisan en la siguiente tabla:

Tema	Artículos que se modifican/incorporan en la LGUC
Nuevas exigencias e incentivos en la planificación urbana	27, 34, 41, 45 y 184
Nuevas materias para enmiendas de nivel comunal	45
Registro, venta y enajenación de viviendas	184 bis
Planes maestros de regeneración	87, 88, 89, 90 y 91
Destinos siempre permitidos y restricciones	41, 162 y 165

Interesa destacar el nuevo concepto de "**vivienda de interés público**", el que se utiliza en varios de los artículos señalados en la tabla anterior, y se refiere a las viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea esta temporal o definitiva.

En esta categoría se encuentran tanto las viviendas que financie, impulse o fomente el MINVU mediante los programas habitacionales que se encuentren vigentes, así como también aquellas que, estando destinadas a la población precedentemente referida, sean impulsadas por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado.

De esta forma, según se advierte, éste se refiere a un concepto amplio, que no atiende al avalúo de las viviendas, forma de tenencia, superficie o época de construcción, sino al destino que se dará a las mismas viviendas, sus beneficiarios y las condiciones de vulnerabilidad que pretenden atenuar. En consecuencia, a la hora de aplicarse las exigencias e incentivos en la planificación urbana, deberá tenerse en cuenta el concepto de "vivienda de interés público" considerado en esta Ley.

#### 3.1 **Nuevas exigencias e incentivos en la planificación urbana**

En concordancia con lo establecido en el nuevo literal 17° del artículo 2° de la ley N° 16.391, se agregó un nuevo inciso tercero al artículo 27 de la LGUC, referido a las definiciones en el marco de la planificación territorial, del siguiente tenor "*...En los nuevos planes reguladores intercomunales<sup>7</sup> y comunales, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes conforme al artículo 28 sexies y en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales en comunas en las que no exista plan regulador comunal, se deberán contemplar*

<sup>7</sup> En este nivel se entienden incluidos los planes reguladores metropolitanos.

**normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público.**" (destacados nuestros).

Luego, el nuevo inciso quinto dispone que "Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, **las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes (...)**" (destacados nuestros).

Esta División entiende que los bienes públicos urbanos se relacionan con aquellos que, atendidas las funciones que cumplen, interesan a toda la población y que tienen una gran incidencia sobre el bienestar social del país y sus comunidades. Para efectos de la Ley de Integración, a modo ejemplar, se han considerado los siguientes como bienes públicos urbanos relevantes:

- o cercanía a ejes estructurantes de movilidad
- o acceso a servicios de transporte público
- o disponibilidad de áreas verdes
- o disponibilidad de equipamientos de interés público como: educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura. Pudiendo agregarse otros como los servicios básicos, espacios públicos, movilidad segura y sustentable, accesibilidad universal, entre otros.

En relación al nuevo inciso tercero del artículo 27 de la LGUC, debe aclararse que la norma en comento no establece la obligación de ajustarse inmediatamente a sus disposiciones para los IPT vigentes. Por el contrario, se dispone que tendrán la obligación de incorporar las normas antedichas:

- i) los nuevos planes reguladores (es decir aquellos que por primera vez regulan un territorio que carecía de instrumento),
- ii) las modificaciones integrales (correspondientes a aquellas modificaciones que comprenden todos los elementos o aspectos del plan), así como
- iii) las actualizaciones que deben efectuarse en un plazo no mayor a 10 años desde su entrada en vigencia, conforme lo establecido en el artículo 28 sexies de la LGUC.

En complemento a lo anterior, y atendido a que la Ley de Integración no regula expresamente qué ocurre con la formulación de IPT o sus modificaciones que se encuentren formalmente iniciadas con anterioridad a la fecha de su entrada en vigencia, es dable señalar que, en opinión de esta División, y en consonancia con el criterio anteriormente vertido en la Circular Ord. N° 0151 de fecha 9 de marzo de 2018, **DDU 405**, así como en los dictámenes N° 025681N19 de 2019 y E209134N22 de 2022 de la Contraloría General de la República, debe precisarse que la obligación consagrada en el artículo 27 de la LGUC no será exigible para los instrumentos de planificación territorial que hubieren iniciado formalmente su etapa de aprobación conforme a la LGUC y su Ordenanza General con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la ley. Lo anterior se justifica por cuanto retrotraer el proceso a la etapa de diseño del plan para ajustar el anteproyecto podría ocasionar efectos contrarios a los principios que rigen a los procedimientos administrativos.

Se recomienda, en cualquier caso, que en aquellos procedimientos que sea posible dar cumplimiento al artículo 27 de la LGUC sin producir con ello una carga desproporcionada en el procedimiento, se realicen las gestiones necesarias para ello.

Por otra parte, el nuevo inciso sexto del artículo 27 dispone que en la incorporación de normas de resguardo o de incentivo en los planes reguladores deberá garantizarse la participación de la comunidad. Al mismo tiempo, dichas normas deberán ser coherentes con los antecedentes de diagnóstico que formen parte de la respectiva Memoria Explicativa.

Lo señalado precedentemente es conciliable con lo dispuesto en el artículo 28 decies sobre transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora, y con las instancias de participación ciudadana actualmente exigibles dentro del proceso de planificación consagradas en los artículos 28 octies, 36 y 43 de la LGUC y el artículo 2.1.11. de la OGUC, por lo tanto, de conformidad a la actual regulación, no supone exigencias adicionales en este aspecto.

### 3.1.1 IPT de nivel intercomunal

Según lo dispuesto en los nuevos incisos cuarto y quinto del artículo 34 de la LGUC, a los planes reguladores intercomunales o metropolitanos les corresponde resguardar que la infraestructura pública de impacto intercomunal sea aprovechada de manera eficiente y equitativa. Esto debe implementarse mediante disposiciones que promuevan la integración social y urbana en torno a ejes de transporte público o equipamientos relevantes. En cumplimiento de lo anterior, los nuevos planes reguladores intercomunales o metropolitanos, o bien sus actualizaciones o modificaciones, **podrán establecer incentivos** en las normas urbanísticas aplicables en sectores que dichos planes identifiquen como zonas de buena accesibilidad a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público.

### 3.1.2 IPT de nivel comunal

La Ley de Integración sustituyó el artículo 184 de la LGUC, incorporado originalmente en nuestra legislación por la ley N° 20.958 de Aportes al Espacio Público. A través de este cambio se incorporaron nuevas condiciones vinculadas a los incentivos en las normas urbanísticas que pueden otorgar los planes reguladores comunales en todo o parte del territorio que regula el instrumento de ese nivel. De esta manera, los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos condicionados a:

- El desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, espacios privados abiertos al uso o tránsito 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

Lo anterior es adicional a las condiciones para el otorgamiento de incentivos que ya se encontraban vigentes previo a la publicación de la ley de Integración a saber:

- Desarrollo de espacios públicos
- Mejoramiento de los espacios públicos ya existentes
- Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos
- Instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público
- Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana

El último punto del listado precedente, habilita a la OGUC para reglamentar diversos tipos de incentivos que podrán definir los planes reguladores, siempre que se ajusten a las consideraciones allí descritas; asimismo – en opinión de esta División- deja abierta la posibilidad para que los propios planes reguladores definan otros tipos de incentivos que se ajusten al requisito de inducir y colaborar en el mejoramiento de la integración social y sustentabilidad.

La disposición en comento en su inciso segundo mantiene la referencia a que el cumplimiento de las anteriores condiciones será requisito para la recepción definitiva de los proyectos que se hubieren acogido a los respectivos incentivos, aplicándose lo dispuesto en el artículo 173 de la LGUC.

Por su parte, con el objeto de aclarar los efectos que se producen en el territorio por medio del establecimiento de incentivos en las normas urbanísticas, en el inciso tercero se incorporó que los planes reguladores deberán precisar el área en que serán aplicables. La precisión de tal área es fundamental por cuanto la misma disposición- manteniendo el tenor previamente vigente del artículo 184-, dispone que la aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector, los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC, referidos en lo principal a beneficios de aumento del coeficiente de constructibilidad por fusión de predios y conjunto armónico.

Sobre esta materia debe destacarse el nuevo inciso cuarto del artículo 184, en cuya conformidad ***“en aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, no podrán establecerse incentivos normativos, debiendo respetarse las normas urbanísticas que el plan regulador establezca o hubiere establecido para resguardar los valores y atributos por los cuales dichas zonas fueron protegidas.”***

En virtud de lo anterior, las formulaciones, modificaciones y actualizaciones de los IPT no podrán establecer incentivos normativos aplicables en zonas típicas o zonas de conservación histórica.

Respecto de aquellos incentivos ya incorporados en este tipo de áreas de protección de valor patrimonial cultural en IPT vigentes a la fecha de publicación en el D.O. de esta ley, atendido a que dicha regulación fue incorporada cuando el instrumento detentaba las competencias para ello, es dable entender que dichas disposiciones se mantendrán vigentes, pero no podrán ser mantenidas cuando se proceda a la modificación del respectivo plan regulador. Este criterio se ajusta al sostenido por la jurisprudencia administrativa de la Contraloría General de la República, entre otros, en el Dictamen N°E39766 de 2020.<sup>8</sup>

De igual forma, los planes reguladores que se encuentren en esta hipótesis deberán actualizarse dentro del plazo establecido en el artículo 28 sexies de la LGUC.

Finalmente, debemos aclarar que el inciso final del artículo 27 de la LGUC, incorporado por la Ley de Integración, dispone que la OGUC podrá establecer mecanismos de reporte y seguimiento periódico. Estos mecanismos tendrán por objeto revisar si las disposiciones del plan regulador han efectivamente ha contribuido a disminuir el déficit habitacional y promovido la integración social y urbana.

Sin embargo, mientras esta disposición no sea reglamentada en la OGUC, deberá darse cumplimiento al artículo 28 sexies de la LGUC, instancia en la cual deberá considerarse especialmente la necesidad de actualizar el instrumento a las normas asociadas a integración social y urbana.

### **3.2 Nuevas materias para enmiendas de nivel comunal**

En el marco de las disposiciones para favorecer la integración social en la planificación territorial, la Ley de Integración agrega tres materias nuevas que pueden ser incorporadas en un plan regulador comunal a través de una modificación tramitada

<sup>8</sup> El Dictamen, que se refiere a las Áreas de Preservación Ecológica definidas en los IPT, señala que *“La circunstancia de que el citado artículo 2.1.18. actualmente solo permita el reconocimiento de áreas de protección de valor natural por parte de los instrumentos de planificación territorial, no obsta a que las definiciones de tales áreas establecidas en los mismos con anterioridad a la modificación del aludido decreto N° 10, de 2009, se encuentren conforme a derecho, pues el planificador se encontraba debidamente habilitado para determinarlas, no pudiendo entenderse derogadas tácitamente (aplica criterio contenido en el dictamen N° 1.248, de 2018).”*

conforme al procedimiento aplicable a las enmiendas, según lo dispuesto en el artículo 45 de la LGUC.

Cabe aclarar que la Ley de Integración no contempla el procedimiento de enmiendas de nivel intercomunal para estos efectos, por lo tanto, cualquier modificación para instrumentos de nivel intercomunal deberá elaborarse conforme a los procedimientos regulares de tramitación.

### 3.2.1 Condiciones

- 1) Establecimiento de **condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación**<sup>9</sup> admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

En este caso, la enmienda aplica a un plan regulador que admite el uso de suelo residencial, con lo cual se permite incorporar vía enmienda solo la condición o requisito para acceder a la capacidad máxima de edificación. Por lo anterior, no es posible por esta vía agregar el uso de suelo residencial en una zona en que no se encontraba admitido, ni tampoco es posible aumentar los índices de las normas urbanísticas contempladas en el instrumento.

### 3.2.2 Incentivos Normativos

- 2) **Establecimiento de incentivos normativos en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios** conforme a los parámetros que establezca la OGUC.

Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos destinos que beneficien a la comunidad.

En este caso, la enmienda aplica a zonas del plan regulador que admiten el uso de suelo residencial, pero sus indicadores y estándares de desarrollo urbano son deficitarios. Es así que, mediante el procedimiento de enmienda podrán incorporarse condiciones o requisitos consistentes en la incorporación de viviendas de interés social y copulativamente deberán incorporarse exigencias que tengan por objeto mejorar los estándares e indicadores de desarrollo urbano deficitarios, por ejemplo, la ejecución de obras en el espacio público.

De lo contrario, si no se incorporaran las exigencias adicionales, la norma no cumpliría con el objeto de asegurar la integración social, pues concentraría viviendas de interés público en sectores con déficit de bienes urbanos relevantes.

Los mencionados indicadores y estándares de desarrollo urbano serán definidos en la OGUC, estableciendo los correspondientes parámetros que permitan identificar suficiencia o déficit. No obstante, mientras estos indicadores y estándares no sean definidos en la OGUC, deberá estarse a lo definido en la Ley de Integración.

---

<sup>9</sup> Capacidad máxima de edificación: margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso. (artículo 1.1.2. OGUC).

3) **Establecimiento de incentivos normativos en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realizan o realizarán en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público.**

Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio de la definición de otros requisitos adicionales destinados a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

A diferencia del caso anterior, en este caso, el sector al cual se agregan los incentivos, posee bienes públicos relevantes, por lo tanto, no será obligación incorporar exigencias adicionales destinadas a promover su acceso equitativo, sin perjuicio de la facultad de considerarlas igualmente de forma facultativa.

En ambos casos -puntos 2) y 3) anteriores- el establecimiento de los incentivos normativos deberá respetar los márgenes referidos en el numeral 3 del artículo 45 de la LGUC, que se encuentra reglamentado en el artículo 2.1.13. de la OGUC y otras normas que pudieran complementarse o reglamentarse en relación con la materia.

Del mismo modo, cabe reiterar que las enmiendas asociadas a las materias especificados en los puntos precedentes, 3.2.1. y 3.2.2., aplican a Planes Reguladores Comunales que ya admiten el uso de suelo residencial, con lo cual, este uso no podrá ser incorporado vía enmienda.

### **3.3 Destinos siempre permitidos y restricciones**

Para la promoción de la integración e inclusión urbana, la Ley de Integración agregó un nuevo inciso final en el artículo 41 de la LGUC a través del cual se entenderán como complementarios a cualquier destino del **uso residencial**, incluyendo la vivienda, como **siempre admitidos** en zonas que el Plan Regulador Comunal defina con dicho uso de suelo (residencial o destino vivienda), los siguientes destinos:

- Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor
- Centros diurnos para el adulto mayor
- Establecimientos deportivos de escala barrial
- Jardines infantiles
- Salas cunas

Asimismo, en el inciso quinto del artículo 162 de la LGUC se incorporó que las ordenanzas locales o municipales no podrán limitar la presencia de establecimientos de larga estadía, centros diurnos de adulto mayor y jardines infantiles en las viviendas económicas, de conformidad a la regulación contenida en el citado artículo.

Por otra parte, se agregó un nuevo inciso final en el artículo 165 de la LGUC, referido a las condiciones para contar con locales en grupos de viviendas económicas. Al respecto se agrega que la falta de concordancia entre los destinos admitidos en dicho artículo - locales destinados a comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común- y los permitidos por el plan regulador, no será causal para la denegación o caducidad de las patentes municipales requeridas para el funcionamiento de dichos destinos.

Con todo, la disposición exceptúa a los siguientes comercios, los que para ser autorizados deberán concordar con los destinos admitidos:

- Expendio y/o venta de bebidas alcohólicas
- Establecimiento de juegos electrónicos

- Salones de pool
- Juegos de azar
- Exhibición de videos
- Otros que provoquen ruidos molestos

### 3.4 Planes maestros de regeneración

Una de las innovaciones más importantes de la Ley de Integración dice relación con la incorporación de un nuevo CAPÍTULO VIII denominado "*De la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales de viviendas sociales altamente segregados o deteriorados*", agregado al TÍTULO II De la Planificación Urbana, de la LGUC, conformado por los nuevos artículos 87 al 91.

Para estos efectos, atendida la necesidad de realizar una renovación integral a sectores afectados por un elevado déficit habitacional cuantitativo o cualitativo y una fuerte segregación urbana, cuando el MINVU impulse procesos de **regeneración de barrios** o de **conjuntos habitacionales de viviendas sociales**, podrá acogerse a las disposiciones excepcionales -de carácter permanente- contenidas en este nuevo capítulo de la LGUC.

De esta forma, de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo 87, la regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente deteriorados o irreversibles requiere la aprobación de una **estrategia de intervención, compuesta por acciones y obras, denominada "Plan Maestro de Regeneración" -en adelante Plan Maestro-, nueva herramienta de gestión pública, impulsada y reglamentada por el MINVU, que debe formularse en conjunto con la comunidad y la municipalidad.**

Las acciones y obras que componen el Plan Maestro deben atender las problemáticas urbanas diagnosticadas, relacionadas con el déficit habitacional, segregación y deterioro urbano, a modo ejemplar, mediante las siguientes gestiones:

- a) Rehabilitación, construcción o reconstrucción de viviendas
- b) Dotación de equipamiento comunitario y áreas verdes
- c) Mejoramiento de estándares de urbanización
- d) Gestión de la movilidad habitacional y organización comunitaria, entre otras

Considerada la necesidad de que las acciones y obras contenidas en el Plan Maestro puedan concretarse con la mayor rapidez, eficiencia y eficacia posibles, su aprobación está vinculada a los siguientes efectos jurídicos sobre el territorio a intervenir:

EFECTOS NORMATIVOS	
a)	<p>El Plan Maestro que se ejecute sobre un sector respecto del cual el SERVIU hubiere adquirido la totalidad de los inmuebles existentes, podrá contemplar la <b>eliminación o reemplazo de espacios públicos</b> existentes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estos quedarán desafectados del uso público con la publicación en el Diario Oficial del Plan Maestro, y serán subrogados por las nuevas circulaciones, plazas y parques que se construirán.</li> <li>• Los espacios públicos que se desafectan se transferirán al SERVIU para destinarlos a la ejecución de las obras que contempla el Plan Maestro.</li> <li>• Las superficies que el Plan destine a circulaciones, plazas y parques se incorporan al dominio nacional de uso público una vez que la Dirección de Obras Municipales (DOM) efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización, en línea con las disposiciones contenidas en el artículo 135 de la LGUC.</li> <li>• Las superficies destinadas a circulaciones, plazas y parques pasarán automáticamente a formar parte del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la LGUC.</li> </ul>
b)	<p><b>Modificación de las normas urbanísticas aplicables:</b> para viabilizar la reconstrucción de las viviendas existentes y las demás obras de regeneración barrial.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Plan Maestro constituye una modalidad excepcional de modificación del Plan Regulador Comunal.</li> <li>• El Plan Maestro estará compuesto de: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ una imagen objetivo</li> <li>○ una memoria explicativa</li> <li>○ un nuevo cuadro normativo aplicable al sector sobre el que se aplicarán las acciones y obras de regeneración</li> </ul> </li> </ul>

El Plan podría considerar ambas o solamente una de las acciones anteriores. Por ejemplo, podría darse el caso en que un proceso de regeneración de uno o más barrios requiera la desafectación de los bienes nacionales de uso público, y no así la modificación del plan regulador comunal por ser éste concordante con las normas urbanísticas vigentes en el territorio a regenerar. En tal caso, el Plan Maestro solo generará el efecto consagrado en la letra a), lo cual deberá quedar refrendado a su vez en el acto administrativo municipal aprobatorio.

Para que el Plan Maestro genere los efectos reseñados en el cuadro precedente, se requiere que sea aprobado por el Concejo Municipal y promulgado mediante decreto alcaldicio, para luego ser publicado en el Diario Oficial.

Finalmente, según lo dispuesto en el nuevo artículo 89 de la LGUC, **en aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, no podrán implementarse Planes Maestros de Regeneración.**

### 3.4.1 Tramitación ante las Direcciones de Obras Municipales

De conformidad al nuevo artículo 90 de la LGUC, en el marco de la elaboración o ejecución del Plan Maestro de Regeneración, se incorporan reglas excepcionales con el objeto de facilitar y agilizar los procedimientos administrativos que deben ser tramitados ante las DOM.

Para estos efectos, los SERVIU podrán requerir a la DOM la evaluación conjunta, en un solo expediente, de algunas o todas las autorizaciones o permisos necesarios para configurar la nueva forma urbana que contemple el referido Plan Maestro. En consecuencia, podrán resolverse en un solo acto:

- La desafectación al régimen de copropiedad inmobiliaria de los condominios existentes
- La fusión y/o subdivisión de inmuebles
- El otorgamiento del o los correspondientes permisos para la ejecución de las obras de edificación y/o urbanización, y
- Cualquier otro acto administrativo necesario para viabilizar la regeneración del sector

En tal sentido es importante señalar que la disposición legal admite la evaluación conjunta de algunas autorizaciones, lo cual podría realizarse de forma sucesiva en el tiempo. Es decir, no es obligatorio que todos los permisos y autorizaciones que son requeridos para ejecutar el Plan Maestro se tramiten en un solo expediente, o de una sola vez.

Lo anterior es relevante toda vez que los plazos de tramitación se aplicarán al expediente conforme al artículo 1.4.9. de la OGUC, siéndoles también aplicables las reclamaciones administrativas especiales, así como su procedimiento y plazo, consagradas en el artículo 12 y 118 de la LGUC.

A este respecto, debe considerarse que la norma en comento no exime a las solicitudes del cumplimiento de las normas urbanísticas que pudieren resultarles aplicables, ni tampoco exime de la presentación de la documentación o antecedentes que deban ingresarse ante la DOM según el tipo de permiso de que se trate.

En consecuencia, deben acompañarse en la solicitud todos los antecedentes exigidos para cada tipo de permiso, con su respectivo formulario.

Con todo, podrán eximirse aquellos documentos que acrediten un mismo requisito para más de una solicitud, como sería el certificado de informaciones previas y todos aquellos que en la práctica puedan ser redundantes.

Otro aspecto abordado en el nuevo artículo 90 de la LGUC, dice relación con posibilitar que las inscripciones, anotaciones, y archivos de planos para dejar constancia de cualquiera de los actos previos al otorgamiento de los respectivos permisos de construcción- como sería una fusión o subdivisión-, podrán efectuarse ante el Conservador de Bienes Raíces en el orden que corresponda y sucesivamente, una vez que se encuentren aprobadas todas las solicitudes ingresadas ante la dirección de obras municipales, en aquellos casos en que se han tramitado las solicitudes de forma conjunta en un mismo expediente.

En consecuencia, para el otorgamiento del o los permisos de edificación y/o de urbanización de las obras que contemple el plan maestro, no se requerirá acreditar que se han efectuado las correspondientes **inscripciones, anotaciones y archivos** de planos ante el Conservador de Bienes Raíces, el Servicio de Impuestos Internos u otro órgano con competencias en la materia.

Sin perjuicio de lo anterior, el inicio de las obras autorizadas por tales permisos requerirá el **ingreso de las mencionadas solicitudes ante dichos órganos** y la recepción definitiva de las obras quedará condicionada a la acreditación de que los referidos trámites han sido efectuados, lo cual deberá ser verificado caso a caso por el DOM.

#### **4. LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL**

##### **4.1 Estructura de la Ley**

La nueva Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, vigente hasta el 31 de diciembre de 2025, considera los siguientes Capítulos y Párrafos, a saber:

- CAPÍTULO I: De la gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana
  - PÁRRAFO 1º: De la adquisición de terrenos
  - PÁRRAFO 2º: De la habilitación normativa de terrenos
- CAPÍTULO II: Del Plan de Emergencia Habitacional
- CAPÍTULO III: Disposiciones generales

## 4.2 De la Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana

### 4.2.1 Adquisición de terrenos

La Ley de Integración consagra dos modalidades para financiar la adquisición de terrenos, así como la contratación de estudios preliminares para evaluar la adquisición de terrenos, mecanismo enfocado en la atención y promoción de la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

En primer lugar, la Ley de Integración incorpora **reglas** para destinar una parte de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda<sup>10</sup>, en un porcentaje que deberá ser definido anualmente en la Ley de Presupuestos, para financiar estudios preliminares y/o la adquisición de terrenos por parte de los SERVIU.

Los terrenos que podrán ser objeto de este tipo de financiamiento pueden referirse a:

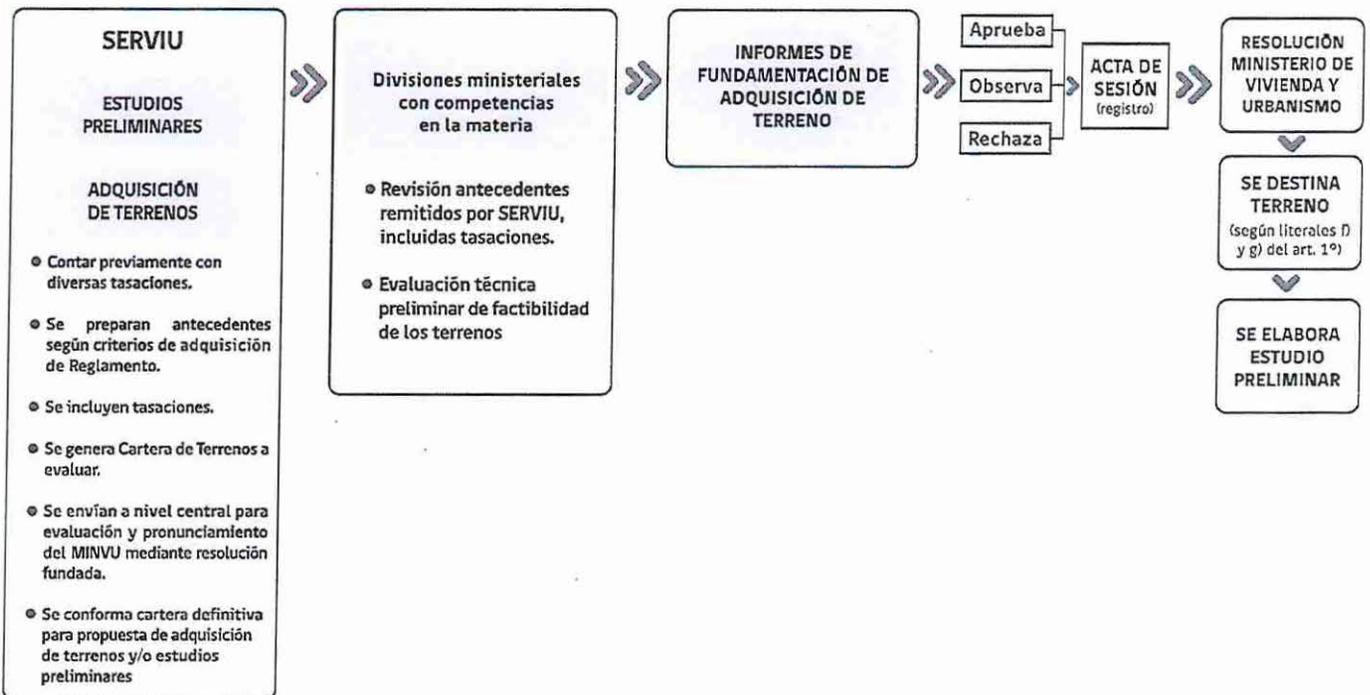
- Aquellos que están ubicados en comunas o intercomunas en las que exista una **demanda** significativa de viviendas para familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población (según Sistema de Información Territorial de la Demanda del MINVU<sup>11</sup>).
- Aquellos que se emplazan en comunas o intercomunas con un **alto déficit** habitacional (según datos del último Censo de Población y Vivienda disponible).
- Aquellos emplazados en sectores en los que **se han realizado o se realizarán inversiones públicas** en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público.

Los criterios para la adquisición de los terrenos y la definición de los aspectos operativos se definirán mediante decreto supremo del MINVU, el que deberá dictarse en un plazo máximo de 180 días desde la entrada en vigencia de la Ley, y publicarse a más tardar el 31.12.22. Sin perjuicio de lo anterior, la Ley ya establece las etapas o requisitos básicos del procedimiento operativo, los que se reflejan en el siguiente cuadro:

<sup>10</sup> D.S. N° 49, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Publicado con fecha 26.04.12.

<sup>11</sup> MINVU Conecta.

## Adquisición de Terrenos y Estudios Preliminares FLUJO DEL PROCESO



El MINVU deberá destinar los terrenos adquiridos bajo esta modalidad al desarrollo de proyectos para atender a personas, entidades y/o grupos que cumplan con los criterios y requisitos para la postulación y selección individual o colectiva, establecidos en la normativa aplicable al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49), o a otros programas destinados preferentemente a las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

En segundo lugar, el artículo 2 la Ley de Integración dispone que para financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos -es decir, solo adquisición, solo habilitación o conjuntamente adquisición y habilitación- para proyectos destinados preferentemente a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, el MINVU podrá efectuar llamados en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios a comités de vivienda o a otras entidades o grupos organizados como las cooperativas, que puedan postular al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace, por montos superiores a los señalados en el mencionado decreto. Para estos efectos el terreno deberá emplazarse en sectores con adecuados estándares e indicadores urbanos y adecuado acceso a bienes públicos, de acuerdo a los criterios que defina el MINVU mediante resolución.

El porcentaje máximo de recursos que el MINVU podrá destinar a financiar estudios preliminares y/o adquisición de terrenos mediante la primera modalidad, así como el máximo a comprometer para financiar los llamados en condiciones especiales, serán definidos anualmente en la Ley de Presupuestos.

### 4.2.2 Habilitación normativa de terrenos

El MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa **Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49)**, o el programa que lo reemplace, podrá establecer **normas urbanísticas especiales** aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional, según lo dispuesto en el Párrafo

2º de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

Este mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado:

- Respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del SERVIU respectivo o de otro órgano que integre la Administración del Estado, esto es conforme a la ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, los Ministerios, las Gobernaciones y los órganos y servicios públicos creados para el cumplimiento de la función administrativa, incluidos la Contraloría General de la República, el Banco Central, las Fuerzas Armadas y las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y las empresas públicas creadas por ley.
- Respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor del SERVIU.
- Respecto de terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado sobre los cuales exista una promesa de compraventa en su favor. En estos casos deben estar inscritos o firmadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley de Integración, y deberán contar con previa calificación del SERVIU.

Las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el o los terrenos **sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos que consideren beneficiarios del referido Programa** que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto.

Por lo tanto, según lo establece expresamente el artículo 9 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, la aprobación y publicación de las normas urbanísticas especiales **no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio consagradas en el respectivo IPT**, sino el establecimiento de normas urbanísticas especiales, mediante resolución, que sólo podrían aplicarse para la construcción de los proyectos de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del SERVIU respectivo o del órgano o servicio público propietario del predio. Conforme lo dispone el artículo 4 de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, para verificar la pertinencia de elaborar propuestas de normas urbanísticas especiales, la SEREMI MINVU deberá verificar que se trate de proyectos que puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.

Para ello, dichas Secretarías deberán:

- Identificar el o los terrenos, que serían objeto de esta herramienta excepcional
- Elaborar un diagnóstico:
  - sobre las normas urbanísticas aplicables
  - sobre la vialidad existente y proyectada en el sector

Para esta labor, se deberá tomar como antecedente la memoria explicativa, estudios, informes, normas y planos que conforman el respectivo Plan Regulador Comunal.

- Ponderar las dificultades técnicas que pudiese presentar la ejecución de proyectos.
- Antecedentes requeridos:
  - Sanitarios:

- Si el o los terrenos se encuentran dentro del territorio operacional: certificado emitido por empresa sanitaria en que conste que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria.
- Si el o los terrenos se encuentran fuera del territorio operacional: acompañar convenio suscrito con un concesionario, en el que conste el compromiso de presentar una solicitud nueva de concesión o de ampliación de la existente, conforma a lo establecido en la Ley General de Servicios Sanitarios.
- o Conectividad vial:
  - deberá precisarse en el diagnóstico que el o los terrenos cuentan o podrían contar con acceso a través de una vía pública, existente o proyectada, e indicarse su categoría y el ancho entre líneas oficiales.
- o En caso que se encuentren emplazados en **áreas de riesgo** o en **áreas de protección**<sup>12</sup>, identificadas como tales en el respectivo IPT, deberán incluirse en el diagnóstico todos los antecedentes relacionados con dicha condición, con el objeto de contar con la información necesaria para determinar las medidas de mitigación respecto del riesgo de origen natural o antrópico, o de resguardo compatibles con la protección oficialmente establecida, referidas en el artículo sexto de la Ley de Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

Lo señalado precedentemente es sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiera definir la Ordenanza General en materia de estándares urbanos, sustentabilidad e integración social mínimos que deban cumplir estos terrenos para aplicar este mecanismo. No obstante, mientras estos estándares no sean definidos en la OGUC, el procedimiento deberá circunscribirse a lo definido en la Ley de Integración. Los contenidos de la propuesta específica son:

- o **Cuadro normativo:** aplicable al uso de suelo residencial que tendrán el o los terrenos, en el que, al menos, conforme señala la Ley, se deberá identificar las siguientes normas urbanísticas aplicables:
  - o Densidad bruta
  - o Altura máxima de edificación
  - o Coeficiente de constructibilidad

A este respecto, esta División estima necesario que, junto a las normas urbanísticas mínimas antes referidas, se incorporen en el cuadro normativo todas aquellas normas urbanísticas y las disposiciones generales del PRC vigente referidas a otras normas urbanísticas que sean necesarias de aplicar al respectivo proyecto, aun cuando ello signifique replicar algunas reglas consagradas en el instrumento de planificación vigente. Esto permitirá dotar de mayor certeza jurídica la posterior tramitación de los permisos de edificación y/o de urbanización ante las DOM.

Se hace presente que a través de esta facultad excepcional no es posible alterar el límite urbano, ni tampoco precisar o modificar áreas de riesgo establecidas en el PRC, según se establece en los artículos 6 y 7 de la ley.

- o **Esquema general:** en el que se presenten las superficies que podrían destinarse al uso residencial, a equipamiento comunitario, a área verde o a otros espacios públicos o de uso común, así como las posibles tipologías de edificaciones que podrían incluirse en el terreno y su potencial volumetría.

Si las características del o los terrenos lo requieren, en el esquema general también deberán presentarse:

<sup>12</sup> Se entiende que la referencia efectuada por el artículo 6° inciso 4° a las "áreas de protección", para efectos de establecer la necesidad de graficar en el esquema general las medidas para resguardar los valores y atributos protegidos por ellas, se refiere a las áreas de protección por valor natural, de acuerdo al artículo 2.1.18. de la OGUC en caso de corresponder, por cuanto el artículo 5° de la Ley, prohíbe el establecimiento de normas urbanísticas especiales en terrenos emplazados en zonas no edificables, Zonas Típicas o en Zonas de Conservación Histórica.

- o características de las posibles nuevas vías o circulaciones y sus conexiones con las existentes
- o presentación preliminar y esquemática de las medidas de mitigación y resguardo señaladas precedentemente.

#### 4.2.2.1 Consideraciones

- a) Los proyectos definitivos, cuya aprobación corresponderá a la etapa de obtención del correspondiente permiso de edificación y/o de urbanización, podrán contemplar diferencias específicas o de detalle respecto a lo presentado en el esquema general, siempre y cuando se ajusten a las normas urbanísticas especiales incluidas en el cuadro normativo antes referido.
- b) Al solicitar los permisos de edificación y/o de urbanización que se requiera para materializar los proyectos respectivos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 9° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, se deberá especificar en la solicitud la resolución que aprobó las normas urbanísticas especiales, **las que serán aplicables por la respectiva Dirección de Obras Municipales a la solicitud referida** sin necesidad de adjuntar un Certificado de Informaciones Previas que deje constancia de tales normas. Para la tramitación de modificaciones de permiso, deberá aplicarse la misma regla descrita.
- c) No podrá aplicarse este mecanismo de establecimiento de normas urbanísticas especiales respecto de terrenos que, conforme al artículo 60 de la LGUC, se encuentren emplazados en **zonas no edificables -conforme a lo definido en el artículo 2.1.17. de la OGUC-, ni en Zonas Típicas o en Zonas de Conservación Histórica.**
- d) La propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando el proyecto se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación, considerándose para esto aquellos dispuestos en el artículo 29 del DS N° 32 de 2015 -que aprueba el reglamento de la EAE- y además contemple la construcción de **más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos** en los que se aplique esta herramienta excepcional. El resto de los supuestos se encontrarán exentos de dicho trámite.
- e) Lo anterior es sin perjuicio de que los proyectos que posteriormente se ejecuten en dichos terrenos deberán dar cumplimiento al número máximo de unidades admitido por la normativa aplicable, y someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), cuando ello sea exigible conforme a la normativa vigente.

#### 4.2.2.2 Procedimiento

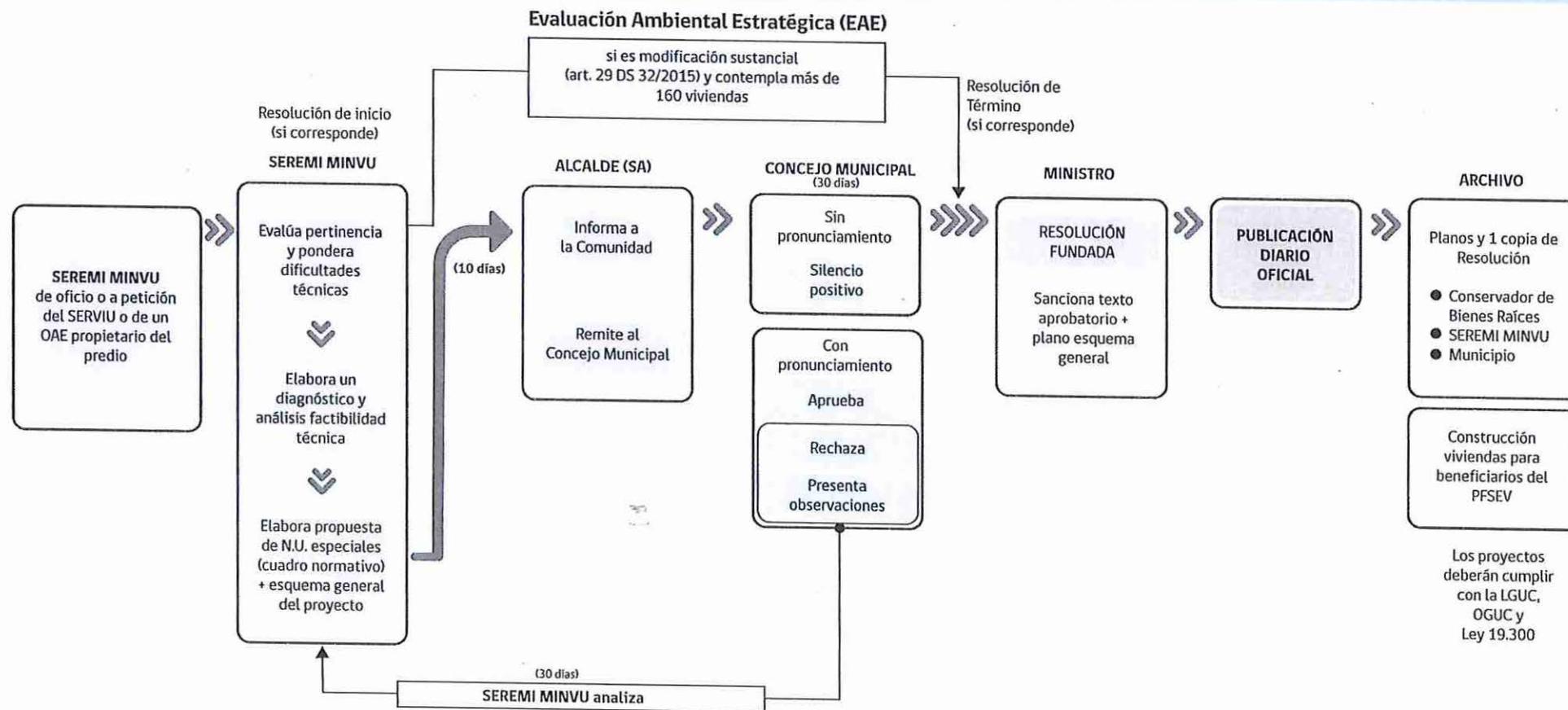
El procedimiento de elaboración y aprobación de las normas urbanísticas especiales se sintetiza en el cuadro que se presentará en la siguiente página, según lo dispuesto en los artículos 8° y 9° de la Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

Los procedimientos acogidos al artículo 50 de la LGUC, que se encontraren en trámite a la fecha de publicación de la Ley de Integración, podrán continuar su tramitación acogiéndose al procedimiento contenido en las disposiciones de Habilitación Normativa de Terrenos ya explicitados, y conforme a las instrucciones que impartirá la División de Desarrollo Urbano del MINVU.

### HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS

Artículo Cuarto: Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (Capítulo I, Párrafo 2º, artículos 3 al 10)

HERRAMIENTA EXCEPCIONAL Y TEMPORAL, no modifica el PRC. Aplica a uno o más terrenos SERVIU como propietario o prominente comprador; de otro OAE o de comités vivienda propietarios o prominentes compradores previo a la vigencia de la ley (previa calificación SERVIU).



### 4.3 Del Plan de Emergencia Habitacional

El **Plan de Emergencia Habitacional**, consagrado en el CAPÍTULO II de la ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, corresponde a la estrategia a elaborar por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para abordar el déficit de viviendas en el país, el que deberá ser informado al Congreso Nacional durante el primer semestre de 2022.

El Plan deberá considerar información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna, especialmente de las familias prioritarias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población. Asimismo, deberá contemplar objetivos y metas anuales, teniendo presente para ello los antecedentes y propuestas que efectúen los Gobiernos Regionales y Municipalidades.

La estrategia establecerá mecanismos periódicos de seguimiento, evaluación y reporte del avance y cumplimiento del Plan, al Congreso Nacional.

A continuación, se sistematizan las materias de la Ley de Integración que resultan más pertinentes, acorde al objetivo de esta circular y las competencias de esta División.

#### 4.3.1 Fuentes y registro para el desarrollo del Plan

Respecto a la demanda habitacional y el déficit existente, el Plan **deberá** considerar las fuentes estadísticas oficiales elaboradas por órganos con competencia en la materia, tales como:

- o Censo de Población y Vivienda
- o Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional
- o Catastro de Campamentos
- o Sistema de Información Territorial de la Demanda (MINVU Conecta)

Se mantendrá un **registro nacional, regional y comunal**, debidamente actualizado, de los interesados en postular y de las postulaciones ingresadas a los distintos programas, de acuerdo a los requisitos dispuestos en el artículo 12 inciso segundo de la Ley.

#### 4.3.2 Coordinaciones con otros Órganos de la Administración del Estado

Uno de los pilares fundamentales de la implementación del Plan de Emergencia Habitacional, dice relación con la **necesaria coordinación entre los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que intervienen en el desarrollo de proyectos habitacionales y urbanos**, incluidas las Municipalidades y los Gobiernos Regionales. Esta coordinación debe permitir agilizar los plazos de tramitación de las autorizaciones, permisos e informes que se requiera de los distintos organismos, así como mejorar la efectividad y pertinencia de sus acciones.

Para estos efectos, la Comisión Interministerial de Ciudad, Vivienda y Territorio (COMICIVYT) deberá coordinar las acciones de los distintos OAE para priorizar y concretar este Plan, fortaleciendo la acción conjunta, optimizando procesos y estableciendo plazos máximos para cumplir con las diversas responsabilidades; **especialmente, en lo que respecta al cumplimiento de exigencias y otorgamiento de permisos en materia ambiental, sanitaria, de urbanismo y construcciones, de obras públicas o de movilidad urbana**, entre otras.

Los SERVIU podrán suscribir convenios con las empresas concesionarias de los servicios sanitarios, eléctricos o de gas, con el objeto de agilizar y optimizar los procesos asociados al referido Plan.

Los proyectos que formen parte de dicho Plan serán prioritarios para enfrentar la urgencia habitacional de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, por lo que **gozarán de preferencia para su revisión y aprobación** por parte de los organismos con competencia en la materia.

#### **4.3.3 Transferencia de terrenos**

El MINVU podrá solicitar la transferencia de terrenos fiscales que hubieren sido calificados por el Ministerio de Bienes Nacionales como aptos para la construcción de viviendas sociales.

Con el mismo objeto, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá solicitar la transferencia de bienes raíces que sean parte del Patrimonio de Afectación Fiscal de las Fuerzas Armadas.

Todo lo anterior, con el objeto de destinar tales inmuebles a la ejecución de proyectos habitacionales o urbanos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional, incorporado en la Ley de Integración ante la necesidad de agilizar los procesos administrativos de traspaso de terrenos en el marco del mencionado Plan.

Sin perjuicio de lo anterior, el MINVU podrá solicitar la declaración de prescindencia de otros terrenos públicos o fiscales, de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 14 de la ley, y conforme a la resolución que para estos efectos deberá dictar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

#### **4.3.4 Proyectos de viviendas sociales de gran escala y medidas de gestión**

De conformidad a lo establecido en el artículo 15 de la Ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer un sistema especial que permita la construcción de proyectos de viviendas sociales de gran escala y la ejecución de las obras de equipamiento necesarias para la integración urbana de dichos proyectos.

La coordinación general de estos proyectos de gran escala corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, sin perjuicio de la participación de otras instituciones o actores en la presentación y ejecución de los proyectos, tales como Municipalidades, Gobiernos Regionales, cooperativas de vivienda, entidades patrocinantes, empresas u otras personas jurídicas de derecho público o privado.

El objeto del establecimiento de estos proyectos de gran escala es que las viviendas y el equipamiento necesario que lo conforman, no dependan exclusivamente de la asignación de subsidios habitacionales a un número determinado de familias, sino que puedan ser financiados como proyecto y ejecutados de manera global. En ellos también podrán gestionarse otras modalidades mixtas de gestión y/o financiamiento, que contemplen aportes de fuentes diversas, tales como las provenientes de otros OAE, Gobiernos Regionales, Municipalidades, empresas u otras personas jurídicas de derecho público o privado.

Por su parte, a través del artículo 16 de la ley, se establece que el MINVU deberá implementar medidas para aumentar la productividad de sus procesos, y establecer mecanismos para dar continuidad a aquellos proyectos financiados total o parcialmente con recursos públicos y que no hubieren podido finalizar su construcción.

#### **4.3.5 Requisitos previos para viviendas nuevas**

El artículo 17 de la Ley, establece una regla expresa en relación a las competencias que detentan las Direcciones de Obras Municipales en la revisión de solicitudes de permiso de construcción y recepción definitiva de las obras. Al respecto, es pertinente hacer

presente que tal disposición corresponde a la correcta interpretación de las disposiciones contenidas en el artículo 116 y 144 de la LGUC, **la cual se incorporó en la ley ante la necesidad de agilizar los procesos administrativos en las Direcciones de Obras Municipales en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.**

En consecuencia, en opinión de esta División, el criterio expuesto en el artículo no se restringe al tipo de solicitud expuesto en la norma, sino que resulta aplicable a cualquier solicitud de permiso y recepción definitiva de obras presentada en las Direcciones de Obras Municipales.

El artículo en comento señala que, respecto de las viviendas nuevas que se financien mediante subsidio para **construcción en sitio propio, densificación predial o pequeño condominio**, el permiso de edificación se otorgará previa verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a la nueva vivienda, mientras que la recepción definitiva de obras se otorgará previa verificación de la concordancia entre las obras ejecutadas y el permiso otorgado.

En consecuencia, tanto para la obtención de los permisos como para la recepción definitiva de las obras, la Dirección de Obras Municipales no debe exigir la regularización previa o la demolición, total o parcial, de cualquier otra edificación existente en el terreno, salvo que dicha demolición sea necesaria para garantizar la seguridad de sus habitantes o para habilitar el terreno en que se emplazará la nueva vivienda.

Lo anterior tiene por objeto viabilizar la ejecución de las obras y no retrasar ni entorpecer la entrega de las nuevas viviendas, pero **no exime al propietario del predio de las posteriores obligaciones que le correspondan respecto de dichas edificaciones previas existentes.**

#### **4.3.6 Campamentos o asentamientos irregulares urbanos**

En aquellos campamentos o asentamientos irregulares urbanos que se encuentren en proceso de saneamiento conforme a las disposiciones de la Ley N° 20.234 -que Establece un Procedimiento de Saneamiento y regularización de Loteos (D.O. 05.01.08)- y formen parte del Plan de Emergencia Habitacional, **excepcionalmente las Direcciones de Obras podrán otorgar permisos para la construcción, regularización y/o ampliación de viviendas, de manera simultánea y compatible con las obras de urbanización** que se indiquen en el certificado de recepción provisoria a que se refiere el artículo 4 de la mencionada ley.

En consecuencia, para la obtención de este tipo de permisos será obligatorio contar con la recepción provisoria, otorgada al amparo de la ley N° 20.234.

Las nuevas viviendas que se construyan conforme a lo dispuesto en este artículo no podrán habitarse mientras no se reciban, de manera definitiva, las correspondientes obras de urbanización, salvo que se acredite ante la respectiva DOM que tales viviendas contarán con acceso peatonal, alumbrado público, agua potable, tratamiento de aguas servidas y energía eléctrica mediante mecanismos o soluciones alternativas, aprobadas por las autoridades competentes. La autorización para habitar estas viviendas deberá otorgarse mediante resolución fundada de la DOM.

En tal caso, dichos mecanismos o soluciones alternativas tendrán carácter transitorio y excepcional, por lo que, una vez recibidas las obras de urbanización del campamento o asentamiento irregular, las referidas viviendas deberán conectarse a las nuevas redes de servicios básicos y proceder al cierre, inhabilitación o desinstalación de aquellos mecanismos o soluciones que fueren incompatibles con las referidas redes.

#### 4.3.7 Instrucciones para la aplicación de la ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional

De conformidad a lo señalado en el artículo 21 de las "Disposiciones generales" contempladas en el Capítulo III de la ley, el MINVU a través de las divisiones con competencias en la materia, podrá impartir instrucciones para la aplicación de sus disposiciones, mediante circulares, las cuales deberán mantenerse a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

Saluda atentamente a Ud.,



  
**CENTE BURGOS SALAS**  
JEFE DE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

*PMS*

PMS / PCC / MFGC / SLB

#### DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Gobernadores Regionales.
6. Sres. Delegados presidenciales.
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales, MINVU.
8. Sres. Directores Regionales SERVIU.
9. Sres. Jefes de División MINVU.
10. Contraloría Interna MINVU.
11. Centro de Estudios de Ciudad y Territorio, MINVU.
12. Sres. Jefes DDUI. SEREMI MINVU.
13. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
14. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
15. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM)
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
24. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
25. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
26. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
27. Biblioteca MINVU
28. Mapoteca D.D.U.
29. OIRS.
30. Jefe SIAC.
31. Archivo DDU.
32. Oficina de Partes D.D.U.
33. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285