

MAT.: Imparte instrucciones para la aplicación del Párrafo 2° del Capítulo I de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, "**Habilitación Normativa de Terrenos**".

ARTÍCULO CUARTO DE LA LEY N° 21.450. LEY SOBRE GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.

SANTIAGO, 14 OCT 2022

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

De conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, contenida en el artículo 4° de la ley N° 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a través de sus Divisiones, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de la ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

En razón de lo anterior, el MINVU -por medio de la División de Desarrollo Urbano- ha estimado necesario emitir la presente circular con el objeto de instruir la correcta aplicación del Párrafo 2° del Capítulo I de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, referido a la "**habilitación normativa de terrenos**".

Esta circular abordará el ámbito de aplicación de la habilitación normativa de terrenos, el procedimiento que debe tramitarse para aprobar las normas urbanísticas especiales, y los efectos que se derivan de tal aprobación, junto a otros aspectos y recomendaciones relevantes. Por su intermedio, se instruirá para el correcto ejercicio de esta atribución que -atendidos sus efectos-, debe ser aplicada de forma estricta y rigurosa explicitándose siempre los fundamentos que justifican su ejercicio.

Junto a lo anterior, su aplicación debe ser oportuna y eficiente, evitando dilaciones innecesarias que perjudiquen su fin último, cual es viabilizar la construcción de viviendas para las familias más vulnerables de nuestro país, contribuyendo a su integración en la ciudad, así como a su adecuada relación con el entorno urbano.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETIVO DEL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.....	4
3. TERRENOS QUE PODRÁN ACOGERSE AL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA	5
3.1 CASOS EN QUE ES POSIBLE APLICAR EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.	5
3.1.1 Casos en que excepcionalmente podrá aplicarse el mecanismo de habilitación normativa.	6
3.2 TERRENOS SOBRE LOS CUALES NO ES POSIBLE APLICAR EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA	7
3.3 CASOS ESPECIALES: ÁREAS DE RIESGO Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.....	9
3.4 CASOS ESPECIALES: TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA..	10
4. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	11
4.1 INICIO DEL PROCEDIMIENTO.....	12
4.1.1 Evaluación de pertinencia: integración de las familias a la ciudad y dificultades técnicas.	13
4.1.2 Resolución de inicio.	17
4.2 INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.	17
4.2.1. Identificación de los elementos de diagnóstico y factibilidad.	17
4.2.2. Propuesta específica de normas urbanísticas especiales	18
4.2.3. Envío de la propuesta de normas urbanísticas especiales al alcalde o alcaldesa y aprobación del Concejo Municipal.....	20
4.3 FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.	23
5. EVALUACIÓN AMBIENTAL	24
6. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN QUE FIJA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	25
6.1 Efectos materiales.....	25
6.2 Efectos temporales.....	26
7. MODIFICACIONES A LA RESOLUCIÓN QUE APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	27

1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 27 de mayo de 2022 se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.450 que Aprueba la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, cuyo artículo 4° a su vez, aprobó hasta el 31 de diciembre de 2025 la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional (en adelante indistintamente "la Ley").

Con el objeto de informar sobre los principales aspectos de la Ley, esta División dictó la circular Ord. N° 0230 de 2022 (**DDU 466**), la cual abordó en general todas sus disposiciones para entregar un marco de entendimiento para su aplicación.

Por su parte, la presente circular se refiere específicamente a la aplicación del Párrafo 2° "De la habilitación normativa de terrenos" del Capítulo I de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, el cual se conforma por los artículos 3° al 10°.

El objetivo de este mecanismo, según se desprende del artículo 3° es **viabilizar la construcción de viviendas** para beneficiarios del programa de Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace.

Esta herramienta tiene carácter **excepcional**, pues resulta aplicable sólo en determinados casos, bajo ciertas condiciones, y con acotados efectos; y **temporal**, puesto que su ejercicio se encuentra circunscrito a la vigencia de la ley que la ampara, la cual se extiende hasta el 31 de diciembre de 2025.

En relación con lo anterior, valga señalar desde ya que, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, la publicación en el Diario Oficial de la resolución que apruebe el establecimiento de normas urbanísticas especiales, no derogará ni modificará las normas urbanísticas preexistentes en el predio; esto es, no constituirá una derogación o modificación del Instrumento de Planificación Territorial vigente.

En efecto, dichas normas urbanísticas especiales sólo podrán aplicarse en los respectivos terrenos para la construcción de viviendas **para beneficiarios del programa FSEV** o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace que motivó el uso de esta facultad excepcional.

Por otra parte, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley, para la aplicación de esta herramienta deberá cumplirse estrictamente lo establecido en el Párrafo 2° de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional y en las normas reglamentarias *que pudieren* dictarse al efecto.

En consecuencia, la reglamentación de este Párrafo no es requisito para la aplicación del mecanismo, con lo cual, desde la entrada en vigencia de la Ley, el MINVU se encuentra facultado para fijar normas urbanísticas especiales conforme a sus términos.

2. OBJETIVO DEL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.

Según se ha señalado, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3° inciso primero y quinto de la Ley, la habilitación normativa de terrenos tiene por objetivo específico viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, mediante la **definición de normas urbanísticas especiales**.

Para la definición de tales normas, deberá tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 116 inciso séptimo del D.F.L. N° 458 de 1972 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el cual establece que *"se entenderá por normas urbanísticas aquellas que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección"*.

A este respecto, cabe hacer presente que atendido a que el mecanismo de habilitación normativa no conlleva una modificación del instrumento de planificación, en armonía con lo detallado en los puntos 3.2., 3.3., y 3.4. de esta circular, y lo dispuesto en la circular **DDU 466**, por su intermedio, no será factible modificar el límite urbano, derogar las declaratorias de utilidad pública, ni tampoco las áreas de riesgo o protección establecidas en el respectivo instrumento para el o los terrenos de que se trate.

Por el mismo motivo, a través de la habilitación normativa de terrenos, no se modifica el límite entre zonas ni se crean nuevas zonas en el plan regulador respectivo. Tampoco es posible definir nuevas declaratorias de utilidad pública, toda vez que la referida afectación tiene carácter legal y de acuerdo al artículo 59 de la LGUC, se encuentran declarados de utilidad pública *"todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, planes reguladores intercomunales y planes seccionales destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades"*.

En definitiva, las normas urbanísticas especiales que podrán definirse a través del mecanismo de habilitación normativa serán las siguientes:

- Uso de suelo (residencial destino vivienda).
- Sistemas de agrupamiento
- Coeficiente de ocupación de suelo
- Coeficiente de constructibilidad
- Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores
- Superficie de subdivisión predial mínima
- Altura máxima de edificación
- Adosamiento
- Distanciamiento
- Antejardines
- Ochavos y Rasante
- Densidad máxima

- Estacionamientos (no obstante, siempre se deberá cumplir con la cantidad de estacionamientos que define la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en aquellos proyectos que se acojan a sus términos).

En relación con lo anterior se precisa que, sin perjuicio de la definición de las normas urbanísticas especiales, en el terreno que se habilita normativamente siempre se encontrarán admitidos los destinos consagrados en el inciso final del artículo 41 de la LGUC, así como también, los proyectos definitivos podrán acogerse a las disposiciones generales que consagra la normativa de urbanismo y construcciones, tales como el artículo 165 de la misma Ley.

Adicionalmente, dentro del análisis de pertinencia y de la ponderación de dificultades técnicas que debe realizar la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley, para la definición de las normas urbanísticas especiales se deben ponderar con especial cuidado aquellos aspectos resaltados por esta División en el punto 4.1.1. de la presente circular.

Por otra parte, se deberá tener siempre presente que de acuerdo al inciso final del citado artículo 3 de la ley, *“Las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el o los terrenos **sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos acogidos al referido programa que justificaron el uso de la facultad excepcional, y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto”.***

3. TERRENOS QUE PODRÁN ACOGERSE AL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA

Como se ha señalado, el mecanismo que habilita para establecer normas urbanísticas especiales es excepcional, por lo tanto, su interpretación y aplicación debe ser restrictiva y no podrá ampliarse a casos que no estén expresamente consagrados en la Ley.

De esta forma, a continuación, se describirán los casos en que será posible aplicar este mecanismo excepcional, así como aquellos en que se encuentra expresamente prohibida su aplicación. Adicionalmente, se abordarán otros casos especiales en que, si bien es factible establecer normas urbanísticas para viabilizar la construcción de viviendas, se deben advertir ciertas particularidades a tener presente para ello.

3.1 CASOS EN QUE ES POSIBLE APLICAR EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3° de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, sólo podrán habilitarse normativamente mediante el establecimiento de normas urbanísticas especiales, los siguientes terrenos:

- a) Terrenos que se encuentren inscritos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre de un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU).
- b) Terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa vigente en favor de un SERVIU. Se entiende que, para el cumplimiento de este requisito, el contrato de promesa debe encontrarse suscrito ante Notario.

- c) Terrenos que se encuentren inscritos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces a nombre de otro órgano que integre la Administración del Estado. De acuerdo a lo precisado en el Circular **DDU 466**, entre ellos se encuentran Ministerios, y los órganos y servicios públicos creados para el cumplimiento de la función administrativa, tales como las Fuerzas Armadas y las Fuerzas de Orden y Seguridad Pública, los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y las empresas públicas creadas por ley, como por ejemplo la Empresa de Ferrocarriles del Estado.

El cumplimiento de este requisito deberá constar en el expediente del o los terrenos que se sometan al procedimiento de habilitación normativa según se describirá en el apartado 4º de esta circular, a través de una copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia emitido por el respectivo Conservador de Bienes Raíces, o a través de una copia del contrato de promesa en favor de SERVIU aprobado por resolución de la respectiva Directora o Director Regional.

3.1.1 Casos en que excepcionalmente podrá aplicarse el mecanismo de habilitación normativa.

La ley dispone en su artículo 3º inciso cuarto un conjunto de terrenos respecto a los cuales excepcionalmente podrá aplicarse el mecanismo de habilitación normativa, cuales son:

- a) Terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado, inscrito en el respectivo Conservador de Bienes Raíces con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 21.450, esto es con anterioridad al 27 de mayo de 2022. Para estos efectos, el grupo organizado deberá contar con personalidad jurídica constituida con el objeto de postular a un subsidio habitacional, en el cual sus representantes legales deberán ser integrantes de éste, y cumplir con los requisitos que señale el programa FSEV.
- b) Terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado, firmado ante notario con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 21.450, esto es con anterioridad al 27 de mayo de 2022.

Cabe señalar que los casos precedentemente mencionados son excepcionales, y conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 3º de la Ley, en ellos podrá aplicarse el mecanismo de habilitación normativa, **previa calificación del SERVIU**.

3.1.1.1 Calificación de SERVIU en los casos de terrenos de propiedad de un comité de vivienda o grupo organizado o sobre los cuales exista una promesa de compraventa en su favor

La Ley no establece qué debe entenderse por "calificación" para estos efectos, no obstante, de acuerdo al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, en sus acepciones más pertinentes, el verbo calificar dice relación con apreciar o determinar las cualidades o circunstancias de algo, o expresar o declarar un juicio sobre algo, o juzgar su grado de suficiencia o insuficiencia.

En virtud de lo anterior, esta División sugiere que la calificación que deben realizar los SERVIU conforme al inciso 4º del artículo 3º de la Ley - sin perjuicio de otras materias

a considerar caso a caso, por ejemplo asociadas a gravámenes que pudieren recaer sobre los predios-, se refiera a lo menos a la revisión de los siguientes aspectos:

- Que el propietario o promitente comprador según corresponda, se trate de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado.
- En caso de corresponder, que exista un contrato de promesa vigente en favor del respectivo comité, entidad o grupo organizado, cuyo contenido sea concordante con el objetivo de construir en él viviendas para beneficiarios del programa FSEV o el programa que lo reemplace. En este caso, el contrato de promesa deberá haberse suscrito ante notario con anterioridad al 27 de mayo de 2022.
- Que se requiera viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa habitacional que lo reemplace. Esta evaluación supone la ponderación de la factibilidad técnica y económica para la referida construcción, considerando las recomendaciones contenidas en el numeral 4.1.1. de esta circular.
- La factibilidad del terreno para contribuir a la integración de las familias a la ciudad y su adecuada relación con el entorno urbano, para lo cual podrá considerarse, entre otros aspectos según el caso, el cumplimiento de los requisitos dispuestos en el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o del programa habitacional que lo reemplace, y con aquellos dispuestos para acceder al subsidio diferenciado a la localización según corresponda.
- Que el o los terrenos, de preferencia, no se encuentren emplazados en áreas de riesgo definidas por el instrumento de planificación vigente, o bien que no se encuentren expuestos a amenazas de origen natural o antrópico; ni en áreas de protección de valor natural (ver punto 3.3. de la presente circular). En caso contrario, deberán consignarse los antecedentes que se consideraron para determinar que, a pesar de estar presentes estas circunstancias, resulta pertinente proceder a fijar normas urbanísticas especiales al o los terrenos, en caso de corresponder.
- Otros que se consideren relevantes de acuerdo a las características concretas de los terrenos.

La calificación que debe realizar el SERVIU deberá constar por escrito y ser suscrita por la Directora o Director del respectivo Servicio.

3.2 TERRENOS SOBRE LOS CUALES NO ES POSIBLE APLICAR EL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA

La Ley en su artículo 5° inciso cuarto¹ establece casos en que, aun tratándose de terrenos de aquellos enumerados en el artículo 3°, no podrá aplicarse este mecanismo excepcional.

¹ El inciso cuarto del artículo 5° de la Ley dispone: "No podrá aplicarse este mecanismo excepcional de establecimiento de normas urbanísticas especiales respecto de terrenos que, conforme al artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentren emplazados en zonas no edificables, ni en Zonas Típicas o en Zonas de Conservación Histórica. En caso que se encuentren emplazados en áreas de riesgo o en áreas de protección, identificadas como tales en el respectivo instrumento de planificación territorial, 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 subsanación, mitigación o resguardo, referidas en el artículo siguiente".

Estos casos se refieren a terrenos que conforme a lo establecido en el artículo 60 de la LGUC² se encuentren emplazados en:

a) **Zonas no edificables.**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17. inciso sexto del D.S. N° 47 de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Sobre este aspecto, y considerando el tenor de la norma se refiere a terrenos emplazados "en" tales franjas o radios de protección, esta División entiende que esta prohibición aplicará cuando todo el terreno se halle emplazado en la zona referida.

En consecuencia, el supuesto en revisión no impediría aplicar este mecanismo en predios que contengan una franja de tales características. No obstante, en este último caso, tanto en la definición de las normas urbanísticas especiales como en el futuro proyecto habitacional deberá respetarse tal zona no edificable, así como todas las condiciones, restricciones o prohibiciones dispuestas en los respectivos cuerpos legales o reglamentarios que las regulan, lo cual debe ser especialmente ponderado al momento de analizar la factibilidad y las dificultades técnicas del proyecto de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley y lo establecido en el numeral 4.1.1. de esta circular.

b) **Zonas Típicas**, declaradas en tal calidad conforme a la ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales.

c) **Zonas de Conservación Histórica**, las cuales, conforme al artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponden al área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

En relación con las letras b) y c) antes descritas, cabe señalar que del tenor de la norma se desprende que no existiría una prohibición general para aplicar este mecanismo respecto de terrenos en cuyo interior existan Monumentos Históricos, Monumentos Arqueológicos declarados de acuerdo a lo dispuesto en la ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, o Inmuebles de Conservación Histórica definidos en el respectivo plan regulador, en cuyo caso dicha circunstancia deberá ser especialmente ponderada por la respectiva Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) al momento de analizar la factibilidad y las dificultades técnicas del proyecto, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley y lo establecido en el numeral 4.1.1. de esta circular.

² Artículo 60 de la LGUC: "El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos. Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente. Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos".

Con todo, la definición de normas urbanísticas especiales no tiene el alcance para eliminar tales declaratorias de protección de valor patrimonial cultural, por lo cual, para la construcción del futuro proyecto, deberán solicitarse los informes previos favorables del Consejo de Monumentos Nacionales o de la SEREMI MINVU según corresponda, en los casos en que ello resulte exigible.

3.3 CASOS ESPECIALES: ÁREAS DE RIESGO Y ÁREAS DE PROTECCIÓN

El artículo 5° de la Ley, en la parte final de su inciso 4° establece que *"en caso que se encuentren emplazados en áreas de riesgo o en áreas de protección, identificadas como tales en el respectivo instrumento de planificación territorial, 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 subsanación, mitigación o resguardo, referidas en el artículo 6°"*.

Por su parte, el artículo 6° inciso cuarto, al referirse a los requisitos que debe contener el esquema general de normas urbanísticas especiales, indica en lo pertinente que *"Si las características del o los terrenos lo requieren, en el esquema general también deberán presentarse las características de las posibles nuevas vías o circulaciones y sus conexiones con las existentes, así como la presentación preliminar y esquemática de las medidas para subsanar o mitigar los efectos de las áreas de riesgo y/o para resguardar los valores y atributos protegidos por las áreas de protección"*.

De las disposiciones transcritas se desprende que la Ley no ha establecido una prohibición general para aplicar el mecanismo de habilitación normativa en predios que se encuentren emplazados en áreas de riesgo o en áreas de protección distintas a las señaladas en los literales b) y c) del punto 3.2. de esta circular, no obstante, deberá tenerse en consideración lo siguiente para cada caso:

a) Áreas de riesgo.

Del tenor de la norma se desprende que la existencia de un área de riesgo definida por el instrumento de planificación vigente aplicable a los predios de que se trate, no impide que el mismo pueda habilitarse normativamente para los fines del artículo 3° de la Ley.

Por otra parte, se evidencia también que la habilitación normativa de terrenos no elimina el área de riesgo, razón por la cual el esquema general debe contener una presentación preliminar y esquemática de las medidas de mitigación que deberán ejecutarse (sobre este aspecto, ver el punto 4° de esta circular).

En consecuencia, dicha circunstancia deberá ser especialmente ponderada por la respectiva SEREMI MINVU al momento de analizar la factibilidad y las dificultades técnicas del proyecto de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley y lo establecido en el numeral 4.1.1. de esta circular.

Por su parte, los proyectos definitivos deberán dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 2.1.17. inciso quinto de la OGUC, para lo cual, a la solicitud de permiso de edificación, deberá acompañarse un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por organismo competente que determine las acciones definitivas que deberán ejecutarse para su mitigación.

En cuanto al organismo competente que deberá aprobar el referido estudio, deberá tenerse en consideración el criterio expuesto en el dictamen N° 30.963 de 2018 de la Contraloría General de la República, en el cual se precisa que la exigencia mencionada, será procedente únicamente en la medida que alguna repartición pública tenga las competencias para analizar y aprobar esa clase de estudios en relación al riesgo de que se trate.

b) **Áreas de protección.**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.18 de la OGUC, las áreas de protección pueden ser clasificadas en áreas de protección por recursos de valor patrimonial cultural y áreas de protección de recursos de valor natural.

- En cuanto a las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural nos remitimos a lo expuesto en el literal 3.2. de esta circular.
- Por su parte, en cuanto a las áreas de protección de recursos valor natural, definidas en el artículo 2.1.18. de la OGUC como "*todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales*", se advierte que la Ley no establece una prohibición general para aplicar el mecanismo de habilitación normativa en terrenos que detenten tal calidad.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe indicar que la definición de normas urbanísticas especiales no tiene el alcance para eliminar el área de protección de recursos de valor natural, por lo cual, para la construcción del futuro proyecto deberá considerar las medidas de resguardo que corresponda, y cumplir con las normas derivadas de tal declaración, entre ellas con el ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo dispuesto en la ley N° 19.300 de Bases del Medio Ambiente, y el decreto N° 40 reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Esta circunstancia deberá ser especialmente ponderada por la respectiva SEREMI MINVU al momento de analizar la factibilidad y las dificultades técnicas del proyecto de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley y lo establecido en el numeral 4.1.1. de esta circular. Particularmente en este caso, se deberá ponderar la compatibilidad entre el valor ambiental resguardado por la protección oficial y el desarrollo del futuro proyecto de viviendas.

3.4 CASOS ESPECIALES: TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.

Junto a lo anterior, resulta necesario también tener presente qué ocurre con los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública conforme al artículo 59 de la LGUC, por estar destinados a área verde o circulaciones en el respectivo plan regulador.

Al respecto, debe observarse en primer lugar que la Ley no contiene una mención expresa en torno a la materia, de lo cual se deriva que no existe una prohibición general que impida aplicar el mecanismo de habilitación normativa en terrenos que contengan una declaratoria de utilidad pública.

No obstante, debe tenerse presente que, considerando que la habilitación normativa no es un mecanismo de modificación del plan regulador, y por lo tanto no deroga las normas urbanísticas aplicables al predio, sino que sólo permite establecer normas urbanísticas especiales para viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del FSEV, dicho gravamen permanecerá en el terreno.

En consecuencia, se estima que la definición de normas urbanísticas especiales debe respetar las declaratorias de utilidad pública vigentes en el predio de que se trate, para evitar que las construcciones del proyecto definitivo se vean afectadas por el mencionado gravamen. En caso de requerirse la eliminación de esta norma urbanística, deberá procederse a una modificación del respectivo instrumento de planificación territorial.

Con todo, debe señalarse que las circunstancias descritas en los numerales 3.3. y 3.4. precedentes deberán ser especialmente ponderadas por la respectiva SEREMI MINVU al momento de analizar la factibilidad y las dificultades técnicas del proyecto de acuerdo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley y lo establecido en el numeral 4.1.1. de esta circular.

Finalmente, en este punto debe precisarse que en armonía con el carácter excepcional de la herramienta de habilitación normativa, y en coherencia con la necesidad de contar con acuerdo del Concejo Municipal para la aprobación de las normas urbanísticas especiales, así como con la posibilidad de migrar los procedimientos de modificación de planes reguladores tramitados conforme a las reglas del artículo 50 de la LGUC, esta División es de la opinión que la habilitación normativa podrá aplicarse respecto de terrenos que, encontrándose en las hipótesis descritas precedentemente, se encuentren regulados por un Plan Regulador Comunal.

En caso de encontrarse normados por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, será posible la aplicación de esta herramienta sólo cuando dicho instrumento regule los terrenos en cuestión con disposiciones transitorias con carácter supletorio.

En consecuencia, la habilitación normativa no podrá aplicarse sobre terrenos regulados por instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal, con normas de su ámbito propio de acción -definido en el artículo 2.1.7. de la OGUC-, como, por ejemplo, en calidad de área verde de nivel intercomunal.

4. PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.

Del tenor de la Ley, y con el objeto de asegurar un ejercicio coherente, ordenado y transparente de esta facultad, esta División colige que para la habilitación normativa de terrenos deberá tramitarse un procedimiento, el cual se regirá por lo dispuesto en la misma Ley, y en aquellas materias que se no se encuentren reguladas, y siempre que ello no resulte incompatible con los fines del procedimiento especial, se regirá por la ley N° 19.880 que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.

El establecimiento de normas urbanísticas especiales podrá recaer en uno o más terrenos según el emplazamiento del proyecto que se pretende viabilizar.

4.1 INICIO DEL PROCEDIMIENTO

De conformidad a lo establecido en el artículo 4° de la Ley, el procedimiento podrá iniciarse de oficio por la SEREMI MINVU, o a solicitud del SERVIU, o del órgano o servicio público propietario del predio respectivo.

- Inicio de oficio.

La SEREMI MINVU podrá iniciar el procedimiento por propia iniciativa, para lo cual, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la ley N° 19.880, podrá abrir un periodo de información previa con el fin de conocer las circunstancias del caso y la conveniencia de iniciar o no el procedimiento.

Para esos efectos, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 4° de la Ley, la SEREMI MINVU deberá determinar previamente la pertinencia de elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales conforme a lo que se explicará en el punto 4.1.1. de la presente circular.

- Inicio a solicitud de parte.

La Ley no establece los requisitos que debe cumplir la solicitud efectuada por SERVIU o el organismos o servicio público propietario del predio, por lo cual, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 30 de la ley N° 19.880 así como los antecedentes que deben ser analizados por la SEREMI MINVU al efecto, esta División sugiere que la solicitud contenga como mínimo:

• La individualización del solicitante.
• La singularización del predio o los predios sobre los cuales versa la solicitud. Para ello deberá indicarse a lo menos, el Rol SII, la dirección y superficie del predio.
• La documentación que acredite el dominio del predio, o la existencia de un contrato de promesa de compraventa en favor de SERVIU, en ambos casos conforme lo exige el artículo 3° de la Ley.
• En caso de tratarse de terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado, o sobre los cuales exista una promesa de compraventa, la solicitud deberá contener la calificación previa de SERVIU de acuerdo a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 3° de la Ley y lo consignado en apartado 3.1.1.1. de esta circular.
• Certificado de factibilidad de servicios sanitarios emitido por una empresa de servicios sanitarios en caso que el o los predios se encuentren dentro del área operacional. En su defecto, se deberá acompañar convenio suscrito entre el propietario del predio y un concesionario en el que conste el compromiso de presentar una solicitud de nueva concesión o de ampliación de la existente, conforme a lo establecido en el artículo 33 C de la Ley General de Servicios Sanitarios ³ , y lo dispuesto en el artículo 5° de la Ley. Para iniciar la

³ El artículo 33 C de la Ley General de Servicios Sanitarios dispone que: "Tratándose de proyectos de viviendas sociales a que se refiere el inciso segundo del artículo 33°, a ejecutarse dentro del límite urbano o de extensión urbana, pero fuera del territorio operacional, cualquier concesionario podrá comprometerse con el urbanizador a cargo de ese proyecto, a presentar, dentro del plazo de 30 días contado desde la fecha del convenio, una solicitud de nueva concesión o ampliación de ella. Celebrado el convenio, el postulante a concesionario que lo suscribió deberá certificar la factibilidad de servicio. La factibilidad otorgada será válida para todos los efectos legales, aun cuando en definitiva sea otro prestador el que se adjudique la concesión. El concesionario que habiendo suscrito el convenio a que se refiere este artículo, no presentare la solicitud de concesión ante la Superintendencia dentro del plazo fijado, incurrirá en una infracción administrativa que será sancionada de acuerdo a los montos que establece la letra e), del inciso primero, del artículo 11 de la ley N° 18.902, sin perjuicio de su responsabilidad contractual. La suscripción del convenio no puede significar cobros de ninguna especie y su propósito es permitir otorgar la factibilidad de servicio que exigen las

tramitación del procedimiento se podrá presentar el mencionado convenio en trámite.
<ul style="list-style-type: none"> • Certificado de Informaciones Previas emitido por la respectiva Dirección de Obras Municipales.
<ul style="list-style-type: none"> • Las circunstancias de hecho y de derecho que fundamentan la solicitud de normas urbanísticas especiales, explicitando las razones que dan cuenta de la pertinencia de elaborar la propuesta para viabilizar la construcción de los proyectos referidos en el artículo 3° de la Ley.
<ul style="list-style-type: none"> • La identificación de las normas urbanísticas especiales y sus índices estimado acorde al proyecto que se requiere viabilizar.
<ul style="list-style-type: none"> • Cualquier otro antecedente adicional que se considere relevante

La SEREMI MINVU podrá solicitar antecedentes adicionales, siempre que ellos sean pertinentes y velando por no dilatar innecesariamente el procedimiento, en cuyo caso el órgano solicitante dispondrá de un plazo de 5 días hábiles para remitirlos conforme a lo preceptuado en el artículo 31 de la ley N° 19.880.

4.1.1 Evaluación de pertinencia: integración de las familias a la ciudad y dificultades técnicas.

El inciso segundo del artículo 4° de la Ley dispone que *"para determinar la pertinencia de elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo 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, junto con ponderar las dificultades técnicas que pudiere presentar la ejecución de dichos proyectos, tales como la necesidad de efectuar obras extraordinarias de urbanización o de mitigación de riesgos. Lo anterior, sin perjuicio de los criterios y límites que en esta materia pudiere establecer la Ordenanza General, relativos a los estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos que deberán cumplir estos terrenos para poder aplicar este mecanismo"*.

En relación a la disposición precedentemente transcrita, en la historia fidedigna del establecimiento de la ley N° 21.450 se indica -en el segundo informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado- que la evaluación de pertinencia *"constituye un filtro que permitiría al MINVU descartar la aplicación de esta habilitación en caso de que estime que el proyecto no mejorará las condiciones de integración social o que la urbanización resultará muy onerosa en razón de las características del terreno"*.

Esto supone una revisión de la viabilidad de la habilitación normativa para cumplir con su objetivo, cual es construir viviendas para las familias más vulnerables del país contribuyendo a su integración en la ciudad.

normas correspondientes para el desarrollo de los proyectos sociales a que se refiere el inciso segundo del artículo 33°. Cuando sea necesario para mantener el mismo nivel tarifario del área contigua en el área que se solicita en ampliación, determinadas obras de capacidad podrán ser asumidas por los interesados y se considerarán aportes de terceros. Este aspecto deberá consignarse en los convenios respectivos. Cualquier discrepancia en relación con la aplicación de este artículo será resuelta por la Superintendencia de Servicios Sanitarios".

4.1.1.1 Aspectos a considerar en el análisis de pertinencia del mecanismo de habilitación normativa de terrenos

En razón de lo anterior, la SEREMI MINVU debe determinar previamente si el establecimiento de normas urbanísticas especiales para el o los predios de que se trate, será conducente a lograr el propósito de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa FSEV, para lo cual deberá:

- a) Verificar que los proyectos cuya construcción se viabilizará con el establecimiento de normas urbanísticas especiales puedan contribuir a la integración de las familias en la ciudad y generar una adecuada relación con el entorno urbano.

A este respecto, en tanto la OGUC no establezca estándares urbanos, de sustentabilidad y de integración social mínimos, esta División entiende que se cumplirá esta exigencia, entre otros casos que podrán ser ponderados por la SEREMI, cuando el o los terrenos de que se trate cumplan como mínimo con los requisitos para obtener el Subsidio Diferenciado a la Localización de acuerdo a lo establecido en artículo 35 letra a) del D.S N° 49 de 2011 respectivamente, o en los términos que defina el respectivo llamado a proceso de selección.

- b) Ponderar y examinar cuidadosamente las dificultades técnicas que pudiere tener la ejecución del proyecto definitivo, las cuales podrían derivar en mayores costos, retrasos en la ejecución de las obras o incluso la imposibilidad o inviabilidad de ejecutar el proyecto.

Para estos efectos, la ley ha considerado a título meramente ejemplar algunos aspectos a considerar, vinculados a:

- La necesidad de ejecutar obras de urbanización extraordinarias o de mitigación de riesgos, en este último caso, cuando el predio o los predios de que se trate se encuentren afectados por un área de riesgo de acuerdo a un instrumento de planificación territorial.

Adicionalmente a lo anterior, entre otras características del predio que deberían ser evaluadas y consideradas en el análisis, se sugiere a las SEREMI poner atención en los siguientes aspectos que podrían tener relación con el terreno, lo cual deberá realizarse de forma oportuna y eficiente, evitando dilaciones indebidas que pudieren retrasar injustificadamente los procesos en trámite:

- La existencia en el o los terrenos de inmuebles de Conservación Histórica o Monumentos Históricos que requieran ser intervenidos para la ejecución del proyecto.
- La existencia de restos arqueológicos en los terrenos.

En relación a este aspecto, debe tenerse en consideración que de acuerdo al artículo 1° de la ley N° 17.288 de 1970 "*Son monumentos nacionales y quedan bajo la tuición y protección del Estado, los lugares, ruinas, construcciones u objetos de carácter histórico o artístico; los enterratorios o cementerios u otros restos de los aborígenes, las piezas u objetos antro-po-arqueológicos, paleontológicos o de formación natural, que existan bajo o sobre la superficie del territorio nacional o en la plataforma submarina de sus*

aguas jurisdiccionales y cuya conservación interesa a la historia, al arte o a la ciencia”.

Por su parte, el artículo 21 del cuerpo legal precedentemente citado, dispone que, **“por el solo ministerio de la ley, son Monumentos Arqueológicos de propiedad del Estado los lugares, ruinas y yacimientos y piezas antro-arqueológicas que existan sobre o bajo la superficie del territorio nacional. Para efectos de la referida ley quedan comprendidas también las piezas paleontológicas y los lugares donde se hallaren”**, mientras que el artículo 26° establece que **“Toda persona natural o jurídica que al hacer excavaciones en cualquier punto del territorio nacional y con cualquier finalidad, encontrare ruinas, yacimientos, piezas u objetos de carácter histórico, antropológico, arqueológico o paleontológico, está obligada a denunciar inmediatamente el descubrimiento (...)”**.

En virtud de lo antes señalado, y considerando que por su naturaleza los Monumentos Arqueológicos no necesariamente estarán reconocidos en el respectivo instrumento de planificación territorial en calidad de áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, en el marco de la habilitación normativa de terrenos, se debe planificar anticipadamente el análisis del componente arqueológico para que éste sea parte de la elaboración del proyecto definitivo desde sus incisos, con el objeto de prevenir y evitar tanto daños al patrimonio cultural, como retrasos en la ejecución de las obras.

Para estos efectos, se recomienda utilizar en lo que resulte aplicable la guía de procedimiento arqueológico del año 2020 elaborada por el Consejo de Monumentos Nacionales.

En dicha guía se describen las consideraciones del proceso de evaluación del componente arqueológico en los proyectos, lo cual puede ser útil para definir un proceso de evaluación preliminar a través de la inspección visual preventiva y la revisión de bibliografía especializada.

- La existencia de suelos con potencial presencia de contaminantes⁴ ya sea en el o los predios objeto de habilitación normativa o en el sector en que ellos se emplazan, y que pueda significar un riesgo al medio ambiente y calidad de vida de las personas incompatible con la construcción de viviendas. Para estos efectos podrá utilizarse como referencia la guía metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes y sus anexos aprobada por resolución exenta N° 406 de fecha 15 de mayo de 2013 del Ministerio del Medio Ambiente.
- La existencia de suelos de relleno, que requieran una importante inversión en su mejoramiento para la correcta habilitación

⁴ De acuerdo a la resolución N° 406 de fecha 15 de mayo de 2013 del Ministerio del Medio Ambiente que aprueba guía metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes y sus anexos, la actividad potencialmente contaminante es aquella contenida en su anexo N° 1, así como cualquier otra actividad que produce, utiliza o manipula, almacena, o dispone sustancias o elementos, que por sus características físico-químicas, biológicas y toxicológicas, produce o puede producir efectos adversos momentáneos o permanentes a la salud humana y al medio ambiente.

- La existencia y/o admisión de proyectos con uso de suelo actividad productiva o infraestructura calificada como molesta, insalubre o contaminante, o peligrosa - conforme al artículo 4.14.2. de la OGUC-, en el sector en que se emplazan el o los predios objeto de análisis, cuyo funcionamiento pudiese resultar incompatible con la construcción de viviendas, sea que se encuentre o no permitido el uso de suelo residencial destino vivienda en los señalados predios, de acuerdo al instrumento de planificación territorial vigente.
- La existencia de una prohibición expresa del uso de suelo residencial destino vivienda aplicable al sector en que se encuentra emplazado el predio, de acuerdo al instrumento de planificación territorial vigente. Para la ponderación de esta circunstancia, se deberá recurrir a la información disponible en la Memoria Explicativa del plan regulador respectivo.
- La existencia de franjas o zonas no edificables en el predio, conforme a lo expuesto en el punto 3.2. letra a) de esta circular.
- La existencia de áreas de protección de recursos de valor natural, de acuerdo a lo señalado en el punto 3.3. de esta circular.
- Relacionado con lo anterior, la necesidad de ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental conforme a las características del o los terrenos conforme a las hipótesis de ingreso consagradas en el artículo 10 de la ley N° 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y artículo 3 Decreto N° 40 de 2012 que Aprueba el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.
- La existencia de antecedentes técnicos o históricos que den cuenta de la exposición del predio a amenazas de origen natural o antrópico, tales como aquellas identificadas en el inciso séptimo del artículo 2.1.17. de la OGUC, aun cuando no exista instrumento de planificación que califique el sector como un área de riesgo. En estos casos deberá considerarse la necesidad de los proyectos definitivos de incorporar obras y medidas de mitigación que permitan abordar tales amenazas.

Asimismo, esta División estima que la habilitación normativa de terrenos que presenten alguna de las circunstancias antedichas, deberá ser especialmente ponderado por la SEREMI MINVU, dejando constancia expresa de dicho análisis y de los antecedentes que se consideraron para determinar que, a pesar de estar ellas presentes, resultaba conveniente y estratégico proceder a fijar normas urbanísticas especiales al o los terrenos, en caso de corresponder.

Por otra parte, para un adecuado y eficiente ejercicio del mecanismo de habilitación normativa, y en aplicación del principio de coordinación consagrado en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, se sugiere que en aquellos casos en que el inicio del procedimiento se realice por solicitud del SERVIU, las circunstancias y antecedentes precedentemente expuestos sean analizados y ponderados previamente por el referido Servicio.

4.1.2 Resolución de inicio.

Una vez ratificada por parte de la SEREMI MINVU la pertinencia de establecer normas urbanísticas especiales a uno o más predios, se estima necesario que dicha Secretaría Ministerial dicte una resolución de inicio de procedimiento, en la cual se deje constancia, a lo menos de los siguientes aspectos:

• Si el procedimiento es iniciado de oficio o a solicitud de parte.
• La singularización del predio o los predios que serán objeto de habilitación normativa. Para ello deberá indicarse a lo menos el Rol SII, dirección y superficie del predio.
• La documentación que acredite el dominio del predio, o la existencia de un contrato de promesa, en ambos casos conforme lo exige el artículo 3° de la Ley.
• La evaluación o análisis de pertinencia de acuerdo a lo establecido en el artículo 4° de la Ley y lo sugerido en el punto 4.1.1.1. de esta circular.

En el marco del principio de coordinación consagrado en los artículos 3° y 5° de la ley N° 18.575 de 1986, de Bases Generales de la Administración del Estado, se sugiere que una copia de la resolución de inicio sea remitida a la Municipalidad de la comuna en que se emplaza el o los terrenos objeto de habilitación normativa.

En caso de que la SEREMI MINVU determine que no resulta pertinente la aplicación del mecanismo de habilitación normativa, si su aplicación fue solicitada por parte de SERVIU o del órgano de la Administración del Estado propietario de el o los terrenos respectivos, la SEREMI deberá informar fundadamente de ello al organismo requirente.

4.2 INSTRUCCIÓN DEL PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.

4.2.1. Identificación de los elementos de diagnóstico y factibilidad.

Para el establecimiento de normas urbanísticas especiales, el artículo 5° de la Ley en su inciso primero⁵ dispone que la propuesta deberá contener un diagnóstico sobre las normas urbanísticas aplicables a el o los predios conforme al instrumento de planificación vigente, y sobre la vialidad existente y proyectada en el sector.

Para la elaboración de éste diagnóstico, el artículo citado señala que se deberá tomar como antecedente la memoria explicativa, estudios (por ejemplo, de Equipamiento, de Capacidad Vial, Riesgos y Protección Ambiental, y el Informe Ambiental en caso de existir), informes, normas y planos que conforman el respectivo plan regulador.

En consecuencia, no será obligatorio elaborar o recurrir a nuevos estudios o antecedentes para definir las normas urbanísticas especiales, bastando para ello con aquellos que conforman el instrumento de planificación vigente.

⁵ Artículo 5° inciso primero: "La propuesta que elabore la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá identificar el o los terrenos que serían objeto de esta herramienta excepcional y contener un diagnóstico sobre las normas urbanísticas aplicables y sobre la vialidad existente y proyectada en el sector, y tomará como antecedente la memoria explicativa, estudios, informes, normas y planos que conforman el respectivo plan regulador".

En materia sanitaria, el inciso segundo del artículo previamente citado⁶ dispone que, si el terreno se encuentra dentro del territorio operacional de una empresa concesionaria de servicios sanitarios, se deberá contar con el certificado "en que conste el que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria". En consecuencia, la SEREMI MINVU deberá verificar que se cuenta con un certificado de factibilidad, emitido por una empresa sanitaria, el cual debe ser concordante con la densidad considerada en el proyecto que se pretende viabilizar.

En caso que el o los terrenos se encuentren fuera del área de concesión de servicio sanitario, la SEREMI MINVU deberá verificar que se cuenta con un convenio suscrito entre el urbanizador, esto es SERVIU, y una concesionaria conforme a los términos del artículo 33 C de la Ley de Servicios Sanitarios.

Finalmente, el diagnostico deberá referirse a la conectividad vial del predio, verificándose al respecto que los terrenos cuentan o podrían contar con acceso a través de una vía pública, existente o proyectada en el IPT vigente, indicándose su categoría conforme a la clasificación que realiza el respectivo instrumento de planificación territorial de acuerdo al artículo 2.3.1. y 2.3.2. de la OGUC, y el ancho entre líneas oficiales existente o proyectado, según corresponda. No obstante, se hace presente que los proyectos del Programa FSEV, o del programa habitacional que lo reemplace, que se ejecuten al alero de la resolución que habilite normativamente el o los terrenos, deberán dar cumplimiento a los requisitos dispuestos en cuanto a las condiciones de acceso al predio para obtener los subsidios del Estado.

Cuadro síntesis elementos de diagnóstico:

<p>Diagnóstico</p> <p>(conforme a los componentes y antecedentes que conforman el respectivo plan regulador)</p>	Identificación de los terrenos
	Normas urbanísticas aplicables al o los predios de acuerdo al instrumento de planificación territorial vigente.
	Vialidad existente y proyectada en el sector
	Factibilidad sanitaria
	Conectividad vial (accesos)

⁶ El inciso segundo del artículo 5° de la Ley dispone "Si el o los terrenos se encuentran dentro del territorio operacional de una empresa sanitaria, bastará con el certificado emitido por ésta en que conste que el proyecto cuenta con factibilidad sanitaria. Si el terreno se encuentra fuera del territorio operacional, bastará con acompañar el convenio suscrito con un concesionario, en el que conste el compromiso de presentar una solicitud de nueva concesión o de ampliación de la existente, conforme a lo establecido en la Ley General de Servicios Sanitarios".

4.2.2. Propuesta específica de normas urbanísticas especiales

A partir de los elementos de diagnóstico identificados, y según lo dispone el artículo 6° de la Ley, la SEREMI MINVU elaborará la propuesta específica de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos.

4.2.2.1. Contenido de la propuesta

La propuesta de normas urbanísticas especiales deberá incluir:

- a) Cuadro normativo: aplicable al uso de suelo residencial. Si bien la Ley dispone que, como mínimo, dicho cuadro deberá identificar al menos la densidad bruta, altura máxima de edificación y el coeficiente de constructibilidad, de acuerdo a lo recomendado en la circular **DDU 466** se sugiere establecer todas las normas urbanísticas aplicables al o los predios, aun cuando ello signifique replicar las normas del plan regulador vigente aplicable en el sector.
- b) Esquema general: El esquema general corresponde a la expresión gráfica de la propuesta de normas urbanísticas especiales, sin que se requiera la presentación de un plano detallado del o los proyectos que allí podrían ejecutarse, es decir, sin que sea necesario llegar a un nivel de detalle propio de un anteproyecto o proyecto de loteo o edificación según corresponda conforme lo establecen los artículos 3.1.4.; 3.1.5.; 5.1.5 y 5.1.6. de la OGUC, por no exigirlo de esa forma la Ley.

En este esquema general, según lo dispone el artículo 6 inciso tercero, deberán presentarse las posibles tipologías de edificaciones que podrían incluirse en el terreno (por ejemplo, vivienda unifamiliar, vivienda colectiva, en extensión, o en densificación) y su potencial volumetría, en conformidad a los índices de las normas urbanísticas especiales propuestas y la capacidad máxima de edificación que ellos permiten.

También deberán identificarse las superficies que podrían destinarse al uso residencial, a equipamiento comunitario, a área verde o a otros espacios públicos o privados de uso común que conforman el proyecto definitivo acogido al programa FSEV, lo cual podría graficarse como zonificación general de la propuesta de desarrollo urbano del o los terrenos a habilitar normativamente.

Si las particularidades del o los terrenos lo requieren, en el esquema general también deberán graficarse las características de las posibles nuevas vías o circulaciones y sus conexiones con las circulaciones existentes, así como la presentación preliminar y esquemática de las medidas para subsanar o mitigar los efectos de las áreas de riesgo y/o para resguardar los valores y atributos protegidos por las áreas de protección. Dentro de estas medidas u obras deberán incluirse también aquellas que pudieren ser necesarias para mitigar las amenazas a que pudiere verse expuesto el terreno de acuerdo a lo expuesto en el punto 4.1.1. de esta circular.

La definición y diseño específico de las obras y medidas antes referidas corresponderán a la etapa de proyecto y obtención del respectivo permiso de edificación.

Cuadro síntesis Esquema General

Esquema General (expresión gráfica de las normas urbanísticas especiales)	Tipologías de edificaciones.
	Volumetría potencial.
	Superficie destinada al uso residencial.
	Superficie destinada a equipamiento comunitario.
	Superficie destinada a área verde.
	Superficie destinada a espacios públicos o de uso común.
	Nuevas vías o circulaciones que forman parte del proyecto y sus conexiones con las existentes, si lo requiere.
Presentación preliminar y esquemática de las medidas para subsanar o mitigar los efectos de las áreas de riesgo, si lo requiere.	
Presentación preliminar y esquemática de las medidas para para resguardar los valores y atributos protegidos por las áreas de protección, si corresponde.	

4.2.3. Envío de la propuesta de normas urbanísticas especiales al alcalde o alcaldesa y aprobación del Concejo Municipal.

El artículo 8° de la Ley en su inciso primero dispone que *"La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo enviará al alcalde o alcaldesa respectivo la propuesta de normas urbanísticas especiales, quien informará a la comunidad y deberá remitirla al Concejo Municipal en el plazo máximo de diez días, para su pronunciamiento"*.

De acuerdo a la disposición transcrita, la SEREMI MINVU deberá enviar mediante oficio conductor debidamente fechado y numerado, el expediente completo con la propuesta de normas urbanísticas especiales a la alcaldesa o alcalde respectivo, el cual deberá contener, a lo menos:

La solicitud de parte, en caso de corresponder.
La resolución que da inicio al procedimiento de aplicación del mecanismo excepcional junto al análisis de pertinencia
La identificación de los elementos de diagnóstico y factibilidad
La propuesta específica de normas urbanísticas especiales, con su cuadro normativo y esquema general.

4.2.3.1 Información a la comunidad

El alcalde o alcaldesa por su parte **deberá informar** a la comunidad sobre la propuesta de normas urbanísticas especiales. Sobre este aspecto, cabe señalar que la Ley no contempla un mecanismo de participación especial propiamente tal, ni tampoco define la forma en tendrá que ponerse en conocimiento de la comunidad la propuesta de normas urbanísticas especiales. Por tal razón, esta División estima que la respectiva municipalidad deberá definir el mecanismo más idóneo para ello, dentro de los cuales podría considerarse una publicación en la página web institucional, o en un diario de circulación comunal, o la entrega de información en las dependencias municipales, entre otros.

4.2.3.2 Pronunciamiento del Concejo Municipal

En conjunto a lo anterior, pero dentro del plazo máximo de 10 días contados desde la recepción de la propuesta, la alcaldesa o alcalde deberá remitirla junto a todos sus antecedentes al Concejo Municipal **para su pronunciamiento**.

De acuerdo a lo establecido en la Ley, el Concejo podrá aprobar la propuesta, sea expresa o tácitamente (incorporándose para ello una regla especial de silencio positivo), u observar o rechazar la misma.

a) Aprobación de la propuesta. Como se ha señalado, la aprobación podrá ser expresa o tácita:

- Aprobación tácita: el inciso segundo del artículo 8° establece una regla de silencio positivo al disponer que *"Si transcurridos treinta días desde el ingreso de la propuesta a la municipalidad, la Secretaría Regional Ministerial no ha recibido copia del acta en que conste el pronunciamiento del Concejo, la propuesta se tendrá por aprobada por parte del municipio"*.

Cabe advertir que el computo del plazo para aplicar el silencio positivo se inicia desde que la propuesta es **ingresada** al Municipio, y no desde que ella es remitida al Concejo Municipal, por lo tanto, si el alcalde o alcaldesa demora el máximo de 10 días en remitir la propuesta, el Concejo tendrá para pronunciarse el saldo de días que resten para enterar los 30 días contados desde el ingreso.

En caso de verificarse la hipótesis de silencio positivo consagrado en la norma, la SEREMI MINVU podrá solicitar al Secretario/a Municipal que certifique la fecha de ingreso de la propuesta de normas urbanísticas especiales para continuar con el procedimiento.

- Aprobación expresa: El Concejo Municipal dentro del plazo establecido en el artículo 8° de la Ley podrá aprobar la propuesta mediante acuerdo conforme a las reglas dispuestas en el D.F.L. N° 1 de 2006 que Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

b) Observaciones o rechazo: El inciso segundo del artículo 8° dispone que *"si en el plazo antes referido el municipio rechazare la propuesta o presentare observaciones, la Secretaría Regional Ministerial tendrá el plazo de treinta días para analizar los argumentos esgrimidos por el Concejo y, eventualmente, remitirle una nueva propuesta para su pronunciamiento, en el mismo plazo y condiciones señalados en este artículo"*.

De esta forma, dentro del mismo plazo antes señalado, el Concejo Municipal podrá acordar rechazar o emitir observaciones a la propuesta, indicando los argumentos esgrimidos para ello.

En tal caso, la SEREMI MINVU tendrá un plazo de 30 días para analizar los antecedentes, y si lo estima pertinente, podrá dentro del mismo término de días remitirle una nueva propuesta de normas urbanísticas especiales, caso en el cual deberá cumplirse con el procedimiento contemplado en el artículo 8° de la Ley antes explicado.

De la disposición legal analizada se desprende que no podrán establecerse normas urbanísticas especiales sin el acuerdo del Concejo Municipal. En consecuencia, la definición última sobre la procedencia de definir normas urbanísticas especiales recae en la Municipalidad, a través de su Concejo Municipal.

En caso que él o los predios respecto a los cuales se ha elaborado la propuesta de normas urbanísticas especiales se emplacen en dos o más comunas, la SEREMI MINVU deberá remitir los antecedentes y cumplir con el procedimiento señalado en el artículo 8° respecto a todos los municipios involucrados, obteniendo el acuerdo de los Concejos Municipales respectivos.

Atendido a que la Ley no señala expresamente la forma en que deben computarse los plazos dispuestos en el mencionado artículo 8°, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la ley N° 19.880 de 2003, deberán computarse como días hábiles.

4.3 FINALIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8 inciso final de la Ley, una vez obtenida la aprobación expresa o tácita del Concejo Municipal, el Ministro o Ministra de Vivienda y Urbanismo podrá proceder a aprobar la propuesta de normas urbanísticas especiales mediante resolución, la cual deberá ser fundada.

Para estos efectos, la respectiva SEREMI MINVU dentro del plazo de 48 horas contados desde la obtención y/o recepción del respectivo acuerdo del Concejo Municipal- conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la ley N° 19.880-, deberá remitir el expediente completo que fundamenta la propuesta de normas urbanísticas especiales al MINVU, incluyendo:

a) La solicitud de parte, en caso de corresponder.
b) La resolución que da inicio al procedimiento de aplicación del mecanismo excepcional junto al análisis de pertinencia.
c) La identificación de los elementos de diagnóstico y factibilidad, con todos sus documentos y antecedentes fundantes.
d) La propuesta específica de normas urbanísticas especiales, con su cuadro normativo y esquema general.
e) El acuerdo del Concejo Municipal en que conste la aprobación de la propuesta en caso de existir un pronunciamiento expreso del Concejo Municipal adoptado dentro del plazo de 30 días contados desde la señalada fecha de ingreso, o en su defecto, el certificado de la Secretaría Municipal en su calidad de Ministra/o de Fe, en el cual conste la fecha de ingreso de la propuesta a la Municipalidad, y que no existe un acuerdo del Concejo Municipal adoptado dentro del plazo de 30 días contados desde la señalada fecha de ingreso de modo de verificar el supuesto de silencio positivo.
f) La resolución de inicio y término del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica e Informe Ambiental aprobado, en caso de corresponder.
g) Otros antecedentes que formen parte del respectivo expediente.

La resolución que apruebe el establecimiento de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos deberá publicarse en el Diario Oficial, fecha a partir de la cual producirá sus efectos.

Copia autorizada por el Ministro/a de Fe del MINVU de los planos o esquema general y de la resolución correspondiente se archivarán en:

- el Conservador de Bienes Raíces,
- en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y
- en la municipalidad correspondiente. Si el terreno se emplaza en más de una comuna, deberá remitirse a todos los municipios involucrados.

En caso no obtenerse la aprobación del Concejo Municipal, se sugiere que la SEREMI MINVU dicte una resolución que ponga término al procedimiento por ser imposible su continuación, ordenando archivar los antecedentes.

Cuadro síntesis habilitación normativa

Resolución de inicio	Análisis de pertinencia
Diagnóstico	Descripción del o los terrenos
	Normas urbanísticas aplicables al o los predios de acuerdo al instrumento de planificación territorial vigente.
	Vialidad existente y proyectada en el sector
	Factibilidad sanitaria
	Conectividad vial (accesos)
Evaluación Ambiental Estratégica	Informe Ambiental aprobado, en caso de corresponder
Propuesta específica	Cuadro normativo
	Esquema general
Aprobación municipal	Acuerdo del Concejo Municipal
Resolución	Publicación en el Diario Oficial, y archivo de los planos y una copia de la resolución en el Conservador de Bienes Raíces, la SEREMI MINVU, y municipalidad respectivas

5. EVALUACIÓN AMBIENTAL

La propuesta de normas urbanísticas especiales deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando, encontrándose dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación (actualmente regulado en el artículo 29 D.S. 32/2015), permita 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. Los aspectos asociados a la aplicación del procedimiento de EAE serán abordados en una nueva circular emitida por esta División.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace presente que de acuerdo a lo previsto en el inciso final del artículo 7° de la Ley, los proyectos que posteriormente se ejecuten en dichos terrenos deberán dar cumplimiento al número máximo de unidades por proyecto admitido por la normativa aplicable y someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, cuando ello sea exigible conforme a la ley N° 19.300 de

Bases Generales del Medio Ambiente, y Decreto N° 40, que reglamenta el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

6. EFFECTOS DE LA RESOLUCIÓN QUE FIJA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.

6.1 EFECTOS MATERIALES.

Desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de la resolución que aprueba la definición de normas urbanísticas especiales para uno o más predios, podrán aplicarse las referidas normas para obtener ante la DOM los permisos de construcción para las viviendas de los proyectos acogidos al programa FSEV o el que lo reemplace, que justificaron el uso de esta facultad excepcional:

- La aprobación de las normas urbanísticas especiales no implica la aprobación del o los proyectos específicos que ellas viabilizan, pues la revisión del diseño de los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva para su construcción, corresponderán tanto a la revisión y aprobación que efectúa el SERVIU en el marco del programa FSEV, como a la etapa de obtención del correspondiente permiso de loteo y/o edificación ante la DOM.
- La publicación de la referida resolución no implicará la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el o los predios, ni tampoco la alteración de los límites de la zonificación dispuesta en el respectivo instrumento de planificación territorial. Este mecanismo sólo permite el establecimiento de normas urbanísticas especiales, que podrían aplicarse exclusivamente en dichos predios, para la construcción de los proyectos referidos en el artículo 3 de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.
- Las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el o los terrenos no podrán aplicarse para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto a aquel que se encuentra definido en la Ley.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley, al solicitar el correspondiente permiso de loteo y/o edificación para tales proyectos, se deberá especificar la resolución que aprobó las normas urbanísticas especiales, acompañando en el expediente copia certificada de la misma por la respectiva Ministra /o de Fe del MINVU, sin necesidad de adjuntar un certificado de informaciones previas que deje constancia de tales normas.

En consecuencia, la DOM deberá revisar que la solicitud de permiso correspondiente cumpla con las normas urbanísticas especiales aprobadas por resolución para el desarrollo de los proyectos a que se refiere el artículo 3 de la Ley, sin perjuicio de los requisitos que en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.

De la misma manera, en armonía con lo señalado en el artículo 144 de la LGUC, terminada la obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva por la Dirección de Obras Municipales, oportunidad en la cual el DOM deberá revisar únicamente el

cumplimiento de las normas urbanísticas especiales aplicables a la obra conforme al permiso otorgado, y procederá a efectuar la recepción definitiva, si fuere procedente.

Los proyectos definitivos podrán contemplar diferencias específicas o de detalle respecto a lo presentado en el esquema general, no obstante, siempre deberán ajustarse a las normas urbanísticas especiales incluidas en el cuadro normativo aprobado.

En relación a este aspecto, y para facilitar la revisión de los antecedentes por parte de la DOM y evitar con ello la formulación de observaciones sobre la materia, se sugiere acompañar al expediente de la solicitud de permiso que corresponda, un resumen ejecutivo que dé cuenta de que el proyecto corresponde a aquellos que define el inciso primero del artículo 3° de la Ley. Se deberán consignar y explicar en el referido resumen las posibles diferencias específicas o de detalle del proyecto definitivo con el esquema general, en caso de corresponder.

6.2 EFECTOS TEMPORALES

La Ley Sobre Gestión de Suelo para la integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional no establece un plazo de vigencia para la resolución que establece normas urbanísticas especiales para uno o más terrenos conforme a lo establecido en el párrafo 2° de su Capítulo I.

No obstante, es de entender que los efectos de la resolución se extinguen de manera natural al cumplirse el propósito para el cual fueron dispuestas, esto es, al recepcionarse de manera definitiva y total por la DOM las viviendas para beneficiarios del programa FSEV, o aquel que lo reemplace, que justificaron el uso de esta facultad excepcional.

Distinto es lo que ocurre con la facultad que posee el MINVU para, con acuerdo del Concejo Municipal, establecer normas urbanísticas especiales para uno o más terrenos, la cual podrá ser ejercida sólo durante la vigencia de la Ley, esto es hasta el 31 de diciembre del año 2025, sin perjuicio de eventuales prórrogas de plazo.

Las modificaciones de permisos otorgados aplicando las normas urbanísticas especiales se tramitarán también conforme a dichas normas.

Las ampliaciones, esto es, los aumentos de superficie una vez recepcionadas definitivamente las obras por parte de la respectiva DOM, se regirán por las normas del plan regulador vigente a la fecha de ingreso de la solicitud conforme a lo dispuesto en el artículo 1.1.3. de la OGUC.

No obstante lo anterior, esta División es de la opinión que, los permisos de edificación podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 6.1.9. de la OGUC, en cuya virtud las viviendas de 1 y 2 pisos que forman parte de un proyecto acogido al artículo 6.1.8. de la misma OGUC, podrán **dejar proyectada la envolvente y la estructura de una ampliación futura, a la cual podrá acogerse el propietario**. En estos casos, deberá pagarse el derecho municipal correspondiente a la ampliación, en conjunto con el resto del permiso. Para su posterior ejecución, el propietario deberá presentar ante la DOM un aviso de iniciación de obras, identificando al profesional competente que supervisará los trabajos.

7. MODIFICACIONES A LA RESOLUCIÓN QUE APRUEBA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES

La Ley no contempla la posibilidad de modificar la resolución que define normas urbanísticas especiales. Por lo tanto, si existiere la necesidad de efectuar modificaciones al cuadro normativo, será necesario tramitar una nueva resolución que defina el nuevo cuadro normativo y el nuevo esquema general, para lo cual deberá contarse con la aprobación del Concejo Municipal, de acuerdo a lo previsto en el artículo 8° de la Ley, y el procedimiento explicado en la presente circular.

Lo anteriormente señalado deja a salvo la facultad de efectuar las aclaraciones del acto que fueren necesarias conforme lo dispone el artículo 62 de la ley N° 19.880 de 2003, con el objeto de aclarar los puntos oscuros o dudosos y rectificar los errores de copia, referencia o cálculo numérico, y en general los puramente materiales o de hechos que aparecieran de manifiesto en la resolución.

Saluda atentamente a Ud.,



RMS / PCC / SLB / MFGC

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