

DDU 480

CIRCULAR ORD. N° 206 /

MAT.: Modifica y complementa circular Ord. N° 0230 de fecha 27 de mayo de 2022 (**DDU 466**); circular Ord. N° 0458 de fecha 14 de octubre de 2022 (**DDU 469**); circular Ord. 0568 de fecha 16 de diciembre de 2022 (**DDU 472**) y circular Ord. N° 0583 de fecha 26 de diciembre de 2022 (**DDU 473**) con motivo de la entrada en vigor de la Ley N° 21.558 que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas, particularmente en lo que dice relación con la aplicación del procedimiento de habilitación normativa de terrenos, introducido por el artículo 4 de la Ley N° 21.450, Ley sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional.

LEY N° 21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL; LEY N° 21.558 QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS PARA ADECUARLOS AL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y FACILITAR LA EJECUCIÓN DE OBRAS URBANAS; HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERENOS

SANTIAGO, 26 MAY 2023

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

Con fecha 25 de abril de 2023 se ha publicado en el Diario Oficial la Ley N° 21.558 que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas. Entre las modificaciones introducidas, en esta oportunidad, se abordarán de manera informativa aquellas más relevantes que inciden en 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 (en adelante e indistintamente, "Ley de Integración"), y adicionalmente, se procederán a realizar los consecuentes ajustes a las circulares vigentes que esta División ha impartido para la aplicación de la mencionada Ley de Integración.

I. Modificaciones efectuadas por la ley N° 21.558 a 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

A. Modificaciones introducidas al Capítulo I "De la Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana", Párrafo 1° "De la adquisición de terrenos".

Como es sabido, la Ley de Integración introdujo un Capítulo especialmente dedicado a la gestión de suelo para la integración social y urbana, incorporando normas especiales para financiar la adquisición de terrenos, así como para la contratación de estudios preliminares destinados a ello. Los cambios experimentados en dicho Capítulo corresponden a los siguientes:

- a) En relación a la modalidad de adquisición regulada en el artículo 1°- referida a la posibilidad de destinar para ello una parte de los recursos anuales del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o aquel que lo remplace, se sustituyó su letra f), en el sentido de ampliar los programas en el marco de los cuales podrán desarrollarse los proyectos, en los terrenos adquiridos bajo dicha modalidad, manteniendo su objeto de promover la integración urbana de las familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, conforme al primer inciso del artículo 1°.

La nueva letra f) del artículo 1° es actualmente del siguiente tenor (destacado en color negro el texto introducido por la ley N° 21.558):

*"f) El Ministerio de Vivienda y Urbanismo 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, **al programa de Integración Social y Territorial o a los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público.**"*

- b) Por su parte, en relación a la modalidad de adquisición regulada en el artículo 2°- referida a la posibilidad de realizar llamados en condiciones especiales por montos superiores a los establecidos en el respectivo decreto supremo, se amplía su objeto al modificar el inciso primero de dicho artículo e incluir en él la construcción de viviendas de interés público, con lo cual la norma citada ha quedado en el siguiente tenor (destacado en color negro el texto introducido por la ley N° 21.558):

*"Artículo 2.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de financiar la adquisición y/o habilitación de terrenos para proyectos destinados preferentemente a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, podrá efectuar llamados en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios a comités de vivienda o a otras entidades o grupos organizados que puedan postular al programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o aquel que lo reemplace, **o para la construcción de viviendas de interés público**, como a las cooperativas de vivienda, por montos superiores a los establecidos en el respectivo decreto supremo, siempre que se trate de la adquisición y/o habilitación de terrenos para el desarrollo de proyectos que se emplacen en sectores con adecuados indicadores y estándares de desarrollo urbano y de acceso a bienes públicos, conforme a los criterios que el Ministerio establezca mediante resolución".*

B. Modificaciones introducidas al Capítulo I "De la Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana", Párrafo 2° "De la habilitación normativa de terrenos".

La ley N° 21.558, incorporó dentro del objetivo del mecanismo excepcional de habilitación normativa de terrenos, la posibilidad de establecer normas urbanísticas especiales para la construcción de viviendas de interés público.

En particular, la ley agregó en el inciso primero del artículo 3 la siguiente oración final: "Adicionalmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público". Junto a lo anterior, se incorporó en el inciso final del mencionado artículo, a continuación de la palabra "programa" la frase "o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público".

En virtud de lo anterior, el artículo 3° actualmente vigente establece lo siguiente (destacado en color negro el texto introducido por la ley N° 21.558):

*"Artículo 3.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, atendida la necesidad de 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, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en este Párrafo y en las normas reglamentarias que pudieren dictarse al efecto. **Adicionalmente, el Ministerio podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público.***

Este mecanismo excepcional sólo podrá ser aplicado respecto de terrenos que se encuentren inscritos a nombre del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización respectivo o de otro órgano que integre la Administración del Estado.

También podrá aplicarse respecto de terrenos sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización.

Respecto de terrenos de propiedad de un comité de vivienda, entidad o grupo organizado o sobre los cuales exista una promesa de compraventa en favor de éstos, en ambos casos inscritos o firmadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, excepcionalmente podrá aplicarse el mecanismo contemplado en este Párrafo, previa calificación del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización.

*En todos los casos referidos en los incisos precedentes, 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 **o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público** que justificaron el uso de esta facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto".*

Conforme a lo indicado, con la entrada en vigor de la ley N° 21.558 el ámbito de aplicación de la herramienta de habilitación normativa de terrenos se ha ampliado para viabilizar la construcción de viviendas de interés público, debiendo resaltarse 2 aspectos sobre la materia:

- a) Las viviendas de interés público se encuentran definidas en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y conforme a su inciso tercero, corresponden a aquellas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado. Particularmente el inciso cuarto del citado artículo dispone que *“Las viviendas de interés público corresponden a aquellas 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 ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomenta el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias”*.

En consecuencia, a través de la habilitación normativa de terrenos podrán establecerse normas urbanísticas especiales para factibilizar la construcción de viviendas destinadas a beneficiarios de cualquiera de los programas habitacionales del Estado, y en particular, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cumpliendo por cierto con los requisitos establecidos en la Ley de Integración.

- b) La modificación introducida por la ley N° 21.558 solo amplió el ámbito de aplicación de la habilitación normativa de terrenos con el objeto de factibilizar la construcción de viviendas de interés público, más no introdujo otro tipo de modificaciones en orden a flexibilizar sus términos, reducir requisitos o incorporar nuevas excepciones a la tramitación. En consecuencia, las instrucciones emitidas por esta División mediante las circulares **DDU 466**, **DDU 469**, **DDU 472** y **DDU 473**, se mantienen vigentes, alterándose exclusivamente la referencia al tipo de viviendas que pueden construirse en los terrenos habilitados normativamente a través del establecimiento de normas urbanísticas especiales.

C. Modificaciones introducidas al Capítulo III, Disposiciones Generales

Finalmente, la ley N° 21.558 introdujo diversas modificaciones dentro del Capítulo III de la Ley de Integración, entre las cuales destacan:

- a) Se reemplaza el artículo 21, ampliando las facultades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el sentido de que ya no solo podrá impartir instrucciones para la aplicación de la Ley de Integración, sino que también podrá excepcionalmente aprobar las normas técnicas necesarias a objeto de estandarizar técnicas o tecnologías propias de las viviendas industrializadas, en las condiciones que allí se indican. Con lo anterior, la redacción del citado artículo 21 es actualmente del siguiente tenor (destacado en color negro el texto introducido por la ley N° 21.558):

“Artículo 21.- El Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá excepcionalmente aprobar las normas técnicas necesarias a objeto de estandarizar técnicas o tecnologías propias de las viviendas industrializadas, sólo respecto de materias donde no exista norma o reglamento técnico aprobado por la autoridad competente y para hacerlas aplicables únicamente a la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional.

Las normas señaladas tendrán por propósito establecer estándares de edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y serán aprobadas mediante decreto supremo.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de las divisiones con competencias en la materia, podrá impartir instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.”.

- b) Se incorporan a continuación del artículo 22, los nuevos artículos 23 al 27 inclusive, todos los cuales tienen por propósito fortalecer la oportuna implementación del Plan de Emergencia Habitacional, estableciendo para ello disposiciones especiales, entre otras, en materias vinculadas principalmente con la tramitación de permisos de construcción y autorizaciones ante las Direcciones de Obras Municipales.

En síntesis, se informa que las disposiciones incorporadas por la ley N° 21.558 dicen relación con los siguientes aspectos:

- i) Artículo 23. Faculta a los Directores de Obras Municipales para otorgar facilidades de pago de derechos (mediante cuotas reajustables de acuerdo al IPC) por **permisos de subdivisión, fusión, edificación y urbanización**, sean que se tramiten o no en forma simultánea, conforme a lo establecido en el artículo 128 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Estas cuotas deberán encontrarse enteramente canceladas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización o edificación, o antes de aprobarse los permisos en caso de que no incluyan obras de urbanización o edificación, como sería en el caso de las subdivisiones.

Se hace presente que el artículo 128 de la LGUC permite como norma de general aplicación, otorgar facilidades para el pago de derechos, pero solo por permisos de edificación, por lo cual la norma incorporada en la Ley de Integración, amplía dicha posibilidad a otro tipo de permisos y autorizaciones en el marco del Plan de Emergencia Habitacional.

- ii) Artículo 24. Establece que el sistema electrónico al que se refiere el artículo 170 de la LGUC (SEIM) recibirá todos los proyectos que generen crecimiento urbano por extensión o densificación, no obstante lo cual, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones junto con el de Vivienda y Urbanismo deberán establecer mediante decreto supremo, un procedimiento para habilitar la recepción de proyectos cuando dicho sistema **no se encuentre operativo**. Esto significa que, conforme se establezca en el respectivo reglamento, podrán tramitarse Informes de

Mitigación al Impacto Vial (IMIV) fuera del referido sistema cuando éste no se encuentre en funcionamiento, lo cual evitará dilaciones o paralizaciones de procedimientos de revisión de IMIV y sus proyectos asociados, en caso de indisponibilidad técnica del sistema, por ejemplo.

iii) Artículo 25. A través de esta disposición se establece que expresamente lo siguiente:

"El Director de Obras Municipales podrá otorgar los permisos de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes con el solo mérito del comprobante de admisibilidad de ingreso del informe de mitigación al sistema electrónico. En este evento, la resolución que apruebe el informe de mitigación será exigida para la recepción final o parcial de la obra, y se verificará que las medidas de mitigación estén ejecutadas o garantizadas, según corresponda".

Para comprender el correcto sentido de esta norma, es necesario recordar que conforme a lo establecido en el artículo 172 inciso sexto de la LGUC, al solicitar un permiso de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes ante las Direcciones de Obras Municipales, deberá acompañarse el comprobante de ingreso del informe de mitigación de impacto vial o el certificado emitido por el sistema que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe. Cuando éste informe deba elaborarse, la resolución que lo apruebe será requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso o autorización, aspecto que se encuentra reglamentado en el Capítulo 5 del Título 1 de la OGUC.

En consecuencia, el artículo 25 agregado a la Ley de Integración, permite que los proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional, puedan obtener los respectivos permisos de urbanización o edificación o la autorización que corresponda, presentando para ello el comprobante de admisibilidad de ingreso del IMIV al sistema electrónico, eliminando para esta situación excepcional, la obligación de presentar para dicho objeto, la resolución que apruebe el referido informe totalmente tramitada. La exigencia de dicha resolución, por disponerlo así la norma especial, se ha trasladado como requisito condicionante para la obtención de la recepción definitiva o parcial de la obra, en cuya oportunidad deberá verificarse además que las medidas de mitigación estén ejecutadas o garantizadas conforme lo establece el artículo 173 de la LGUC.

Adicionalmente, respecto a esta disposición cabe hacer tres precisiones generales:

- En primer lugar, en opinión de esta División, considerando la finalidad de la ley N° 21.558 que nos es otra que adecuar las normas para la implementación del Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de las obras con el objeto de abordar de manera oportuna y eficiente el déficit habitacional, el término "podrá" utilizado en el nuevo artículo 25 debe interpretarse en el sentido de que la autoridad se encuentra legalmente habilitada para otorgar los permisos en la hipótesis regulada, y no corresponde a una facultad discrecional que deje a su arbitrio tal decisión, considerando además que nos encontramos frente a un procedimiento reglado (criterio sostenido por la Contraloría en casos similares en los dictámenes

N°s. 28.324, de 2000, 61.660, de 2006 y 33.082, de 2013, entre otros).

- En segundo lugar, de acuerdo al contexto de la norma debe también indicarse que su interpretación debe ser restrictiva, por lo cual en ningún caso podría extenderse su excepcionalidad a otros requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General. En consecuencia, las solicitudes de permisos de construcción o autorizaciones de que se trate deberán cumplir con el resto del procedimiento administrativo para la obtención de los permisos y con las normas que les resulten aplicables según el tipo de solicitud, sea que ella se encuentre en la LGUC, su Ordenanza o en el instrumento de planificación territorial, o aquellas que sean exigidos por otros cuerpos normativos para los mismos efectos.
- En tercer lugar, cabe aclarar que el artículo 25 incorporado por la ley N° 21.558 no ha derogado ni modificado el artículo 172 inciso sexto de la LGUC, sino que constituye una norma especial que sólo podrá ser aplicada para solicitudes de permiso de urbanización o edificación o las autorizaciones correspondientes requeridas para proyectos que formen parte del Plan de Emergencia Habitacional. Para acreditar dicha condición, esta División estima que deberá incorporarse en el expediente respectivo un oficio del Servicio de Vivienda y Urbanización que corresponda, en el cual se certifique que el proyecto que motiva la solicitud de permiso o autorización ante la DOM forma parte del Plan de Emergencia Habitacional, para lo cual adicionalmente este Ministerio ha implementado un "sello Plan de Emergencia Habitacional" con el fin de facilitar la individualización de los respectivos expedientes.

En consecuencia, para aquellas solicitudes que no se enmarquen en la hipótesis regulada por el artículo 25 de la ley N° 21.558 resultará plenamente aplicable el artículo 172 de la LGUC, y, por lo tanto, cuando el IMIV deba elaborarse, la resolución que lo apruebe será requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso o autorización, sin excepciones.

- iv) Artículo 26. La disposición citada contiene un tratamiento especial a las donaciones de inmuebles que se efectúen para uso exclusivo de programas habitacionales tanto a los Servicios de Vivienda y Urbanización como a grupos de trabajadores de la entidad donante, o aquellas que se efectúen entre particulares con el fin de acceder al programa Pequeño Condominio regulado por el decreto 49 de 2011, bajo las condiciones allí establecidas, las cuales no requerirán del trámite de insinuación, y estarán exentas de impuestos, entre otras reglas especiales.
- v) Artículo 27: Por su parte, el nuevo artículo 27 incorporado en la Ley de Integración, establece reglas especiales aplicables en el proceso de revisión de proyectos habitacionales que efectúan los Servicios de Vivienda y Urbanización, en los cuales se podrá considerar la presentación de informes emitidos por revisores independientes de obras de edificación y revisores de cálculo estructural a que se refieren los

artículos 116 bis y 116 bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de que den cuenta del cumplimiento de los requisitos correspondientes al estándar técnico contenido en los reglamentos y llamados, así como de los proyectos de estructuras respectivos.

En tal caso, será facultativo para el Servicio de Vivienda y Urbanización evaluar los contenidos correspondientes a lo informado por los revisores para efectos de la calificación de los proyectos. Los aspectos operativos y los requisitos de categoría para los revisores, de acuerdo con la envergadura de los proyectos, se establecerán en los respectivos llamados. Los revisores independientes de obras de edificación se registrarán además por las disposiciones contenidas en la ley N° 20.071, y su reglamento. Los revisores de cálculo estructural se registrarán igualmente por la ley N° 19.748, y su reglamento. En ambos casos, serán aplicables las sanciones correspondientes en caso de errores e infracciones derivadas de la elaboración de los informes señalados.

Lo informado precedentemente en orden a los nuevos artículos incorporados en la Ley de Integración, es sin perjuicio de las instrucciones que pudieren emitirse a futuro para su correcta aplicación.

Finalmente, se recuerda que todas las normas contenidas en 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, tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025, dejándose a salvo la posibilidad de una eventual prórroga legal si fuera necesario, para la adecuada implementación del citado Plan de Emergencia.

II. Modificaciones a las circulares de la División de Desarrollo Urbano vigentes sobre la materia

En consecuencia, con el objeto de adecuar las instrucciones emitidas por esta División para la aplicación de la Ley de Integración a los términos incorporados por la ley N° 21.558- en aquellas materias de su competencia-, se proceden a efectuar las siguientes modificaciones a las circulares que a continuación se indican:

A. Modifíquese la Circular Ord. N°0230 de fecha 27 de mayo de 2022 (DDU 466)

- i) Insértese en el índice un nuevo punto 4.3.8 *"Nuevos artículos introducidos por ley N° 21.558 (D.O. 25.04.23) que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas"*.
- ii) En el Punto 1 ASPECTOS GENERALES
 - Agréguese una nota al pie en último párrafo, a continuación de la palabra "total" del siguiente tenor *"La ley N° 21.558 (D.O. 25.04.23) incorporó 5 artículos nuevos dentro del Capítulo 3 Disposiciones Generales, resultando un total de 28 artículos en total"*.
 - Reemplácese el guarismo "23" por "28".
- iii) En el punto 4.2.1. Adquisición de terrenos

- Agréguese en el quinto párrafo, a continuación del punto aparte que pasa a ser punto seguido, la siguiente frase *"A partir de la entrada en vigencia de la ley N° 21.558, los terrenos podrán destinarse también al desarrollo de proyectos del programa de Integración Social y Territorial o a los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para la construcción de viviendas de interés público conforme al tenor de la letra f) del artículo 1 de la Ley de Integración"*.
 - Agréguese en el sexto párrafo, a continuación de la palabra "reemplace" la frase *"o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público"*.
- iv) En el punto 4.2.2 Habilitación normativa de terrenos
- Agréguese en el primer párrafo, a continuación de la palabra "reemplace" la siguiente frase *"y a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 21.558 para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público,"*.
 - Agréguese en el tercer párrafo, a continuación de la palabra "Programa" la frase *"o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público"*.
 - Agréguese en el cuarto párrafo, después de la palabra "Vivienda" la siguiente frase *"o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público"*.
- v) Agréguese en el último recuadro del esquema agregado en el punto 4.2.2.2 Procedimiento, después de la sigla PFSEV la frase *"o viviendas de interés público"*.
- vi) Agréguese en el punto 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, un segundo párrafo del siguiente tenor *"Por su parte, la ley N° 21.558 amplió las facultades del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el sentido de que ya no solo podrá impartir las antedichas instrucciones, sino que también podrá excepcionalmente aprobar las normas técnicas necesarias a objeto de estandarizar técnicas o tecnologías propias de las viviendas industrializadas, en las condiciones que se indican en el citado artículo"*.
- vii) Agréguese bajo el nuevo numeral 4.3.8 *"Nuevos artículos introducidos por ley N° 21.558 (D.O. 25.04.23) que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas"* la frase: *"A partir de la entrada en vigencia de la ley N° 21.558"*, y a continuación replíquese lo señalado en el literal b) de la letra C *"Modificaciones introducidas al Capítulo III, Disposiciones Generales"*, de la presente circular.

B. Modifíquese la circular Ord. N° 0458 de fecha 14 de octubre de 2022 DDU 469 en el siguiente sentido:

- i) En el párrafo cuarto, reemplácese la frase "para las familias más vulnerables de nuestro país" por "de interés público"
- ii) En el punto 1. INTRODUCCIÓN:
 - En el párrafo cuarto, a continuación del punto aparte que pasa a ser punto seguido, agréguese la siguiente oración final: *"Adicionalmente, a partir de la entrada en vigor de la ley N° 21.558 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público"*.
 - En el párrafo séptimo, después de la palabra "reemplace", agréguese una coma (,) y seguidamente la frase *"o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público"*.
- iii) En el punto 2 OBJETIVO DEL MECANISMO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
 - Agréguese en el primer párrafo, después de la palabra reemplace, la frase *"o de viviendas de interés público,"*
 - Incorpórese el siguiente nuevo párrafo final:

"Finalmente, en lo que dice relación con la posibilidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés público, debe recordarse que éstas se encuentran definidas en el artículo 27 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, y conforme a su inciso tercero, corresponden a aquellas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado. Particularmente el inciso cuarto dispone que "Las viviendas de interés público corresponden a aquellas 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 ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomenta el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias".

En consecuencia, a través de la habilitación normativa de terrenos podrán establecerse normas urbanísticas especiales para factibilizar la construcción de viviendas destinadas a beneficiarios de cualquiera de los programas habitacionales del Estado, y en particular, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cumpliendo por cierto con los requisitos establecidos en la Ley de Integración".

- iv) Reemplácese en la letra a) del punto 3.1.1. Casos en que excepcionalmente podrá aplicarse el mecanismo de habilitación normativa, la sigla FSEV por "*habitacional del Estado que corresponda*"
- v) En el punto 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:
 - Elimínese en el párrafo segundo, en aquella parte que se inicia con la expresión "En caso de corresponder", la frase "para beneficiarios del programa FSEV o el programa que lo reemplace", y agréguese a continuación de la palabra "viviendas" la frase "de interés público".
 - Agréguese en aquella parte que se inicia con la expresión "Que se quiera viabilizar", después de la palabra "reemplace" una coma (,) y la frase "*o para la construcción de viviendas de interés público*".
 - Elimínese en aquella parte que se inicia con la expresión "La factibilidad", la frase "que lo reemplace" y agréguese después de la palabra "habitacional" el término "*que corresponda*".
- vi) Agréguese en el párrafo tercero del punto 3.4. CASOS ESPECIALES: TERENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA después de la sigla FSEV la frase "o viviendas de interés público".
- vii) Reemplácese el último párrafo del punto 4.1.1. Evaluación de pertinencia: integración de las familias a la ciudad y dificultades técnicas, por el siguiente "Esto supone una revisión de la viabilidad de la habilitación normativa para cumplir con su objetivo, cual es construir viviendas de interés público contribuyendo a su integración en la ciudad".
- viii) En el punto 4.1.1.1 Aspectos a considerar en el análisis de pertinencia del mecanismo de habilitación normativa de terrenos:
 - Agréguese en el primer párrafo, después de la sigla FSEV la frase "*u otras viviendas de interés público*".
 - Agréguese en la letra a) después de la palabra "selección" una coma (,) y la siguiente frase "*o se cumpla con los requisitos de localización que se señalen en el programa habitacional que corresponda, entre otros aspectos que podrán ser considerados en el análisis*".
- ix) Agréguese en el sexto párrafo del punto 4.2.1. Identificación de los elementos de diagnóstico y factibilidad, después de la palabra "reemplace" "*o de viviendas de interés público*".
- x) En el punto 6.1 EFECTOS MATERIALES:
 - Agréguese en el primer párrafo, después de la palabra "reemplace" la frase "*o para la construcción de viviendas de interés público*".
 - Elimínese en el segundo párrafo la sigla FSEV y agréguese a continuación de la palabra "programa" la frase "*habitacional de que se trate*".

- xi) En el punto 6.2 EFECTOS TEMPORALES, agréguese después de la palabra "reemplace" la frase "o los proyectos de viviendas de interés público".

C. Modifíquese la circular Ord N° 0568 de fecha 16 de diciembre de 2022 DDU 472 en el siguiente sentido

- i) Agréguese en la letra c) del punto I CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS, a continuación de la palabra "reemplace" la frase "y a partir de la entrada en vigencia de la ley N° 21.558 para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público".
- ii) Elimínese del cuadro agregado en el punto 2.2. Identificación de Actores Claves, en la línea de "Municipalidad", la sigla "DS 49".
- iii) En el punto 2.3 Contenidos mínimos del Informe Ambiental en el marco de la EAE para Habilitación Normativa de Terrenos
- Agréguese en el punto 2, en el párrafo de Objetivos de la aplicación de la herramienta", "Objetivo General" después de la palabra "reemplace" la frase, "o para la construcción del o los proyectos de viviendas de interés público,".

D. Modifíquese la circular Ord N° 0583 de fecha 26 de diciembre de 2022 DDU 473 en el siguiente sentido

- Reemplácese el punto 4° por el siguiente:

"Por su parte, podrán migrar aquellos procedimientos de modificación destinados a resolver problemas de marginalidad habitacional a través del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) o aquel que lo reemplace, y desde la entrada en vigor de la ley 21.558, también podrán hacerlo aquellos procedimientos destinados a factibilizar terrenos para la construcción de proyectos de viviendas de interés público. Para estos efectos, deberá atenderse al concepto de "vivienda de interés público" consagrado en el artículo 27 de la LGUC".

Saluda atentamente a Ud.,



[Signature]
CENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

PMS / PCC /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. Oficina de Evaluación Ambiental, del Ministerio del Medio Ambiente
14. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
15. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
16. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
17. Cámara Chilena de la Construcción.
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación de Directores de Obras Municipales (ADOM)
21. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
22. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
23. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
25. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
27. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
28. Biblioteca MINVU
29. Mapoteca D.D.U.
30. OIRS.
31. Jefe SIAC.
32. Archivo DDU.
33. Oficina de Partes D.D.U.
34. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285