

MINUTA DECRETO 29, QUE ACTUALIZA LA OGUC A LAS NORMAS DE LA LEY N° 21.450

Con fecha 14 de enero de 2026, se publicó en el Diario Oficial el Decreto N° 29 de 2024, que actualiza la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) a las normas de la ley N° 21.450, sobre integración social en la planificación urbana, gestión de suelo y plan de emergencia habitacional; a la ley N° 21.455, marco de cambio climático; a la ley N° 21.558 que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas; y para reglamentar disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en materia de planificación territorial. Son aspectos para destacar, los siguientes:

1. NUEVOS CONCEPTO DEL ARTÍCULO 1.1.2.

A. Se incorporan los siguientes nuevos conceptos:

- Actualización de un Instrumento de Planificación Territorial;
- Áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público;
- Modificación de un Instrumento de Planificación Territorial;
- Modificación integral de un Instrumento de Planificación Territorial;
- Normas de resguardo;
- Nuevos planes reguladores intercomunales o comunales.

Son relevantes:

Áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público: corresponde a un tipo de norma de resguardo a través de la cual los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, podrán identificar al interior del límite urbano, áreas con fines de integración social y urbana en torno a infraestructura pública de escala intercomunal, con el objeto de que los planes reguladores comunales establezcan en dichas áreas y en el ámbito de sus competencias, las normas que permitan promover la construcción, habilitación, o reconstrucción de viviendas de interés público, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Normas de resguardo: exigencias que pueden fijar los instrumentos de planificación territorial en el marco de sus competencias, para asegurar la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, con el objeto de reducir el déficit habitacional existente en el territorio regulado, tales como la incorporación de porcentajes o cuotas obligatorias de viviendas de interés público en zonas, subzonas, sectores o porciones del territorio, la fijación de áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público en el caso de instrumentos de planificación de nivel intercomunal, u otras exigencias que establezca esta Ordenanza.

B. Se reemplaza el concepto de vivienda por el siguiente: “edificación o unidad destinada al uso habitacional, tales como casa habitación, vivienda unifamiliar, vivienda económica o vivienda de interés público.”.

2. NUEVAS EXIGENCIA EN SOLICITUDES, PERMISOS DE EDIFICACIÓN O RECEPCIÓN DEFINITIVA



Se modifican artículos pertinentes para establecer, según se trate de un permiso de edificación, o recepción definitiva, la obligación de singularizar las viviendas de interés público en los casos que dispone el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

A. Permiso de Edificación y otros permisos:

1.A. Se modifica el artículo 1.4.1., agregando una nueva exigencia a los permisos de edificación, sobre que si comprenden vivienda de interés público, éstas deberán quedar singularizadas, cuando resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la LGUC, o en otras leyes, indicando su cantidad, emplazamiento y metros cuadrados construidos.

2.A. Se agrega el artículo 2.1.7. bis que señala que de acuerdo con lo establecido en el artículo 183 de la LGUC, los planes reguladores intercomunales o metropolitanos podrán establecer condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, en los casos que indica, señalando que, en este caso, y de forma previa a la solicitud del permiso de edificación y/o de urbanización, el propietario deberá solicitar a la SEREMI de vivienda respectiva la aprobación de un estudio de impacto urbano, el cual deberá precisar la forma en que el proyecto cumplirá con las condiciones definidas en el plan regulador de nivel intercomunal del presente artículo, y cómo ello permite acometer las finalidades para las cuales fueron establecidas conforme se indique en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

3.A. Se agrega al artículo 5.1.4. un inciso final sobre procedimiento y antecedentes que se deben acompañar el permisos de edificación y otros permisos distintos a este que, tratándose de viviendas de interés público que sean resultado de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la LGUC, tal circunstancia deberá declararse en la respectiva solicitud, identificando tanto la cantidad de dichas viviendas como su emplazamiento y metros cuadrados construidos, de manera tal que puedan ser singularizadas en el respectivo permiso.

B. Recepción definitiva

B.1. Conforme lo señalado en el artículo 2.1.7. bis, citado precedentemente, para efectos de la recepción definitiva de las obras, el Estudio de Impacto Urbano deberá señalar expresamente si autoriza o no a garantizar el cumplimiento de las condiciones, y una copia deberá ser enviada a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones para su conocimiento.

En conjunto con lo indicado será requisito para cursar la recepción definitiva total o parcial de los proyectos a los que le sean aplicables las condiciones dispuestas en este artículo, acreditar que las respectivas obras o medidas estén ejecutadas, o en su defecto deberán garantizarse ajustándose a lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

B.2. Señala el nuevo inciso final del artículo 5.2.5. que tratándose de viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la LGUC, o en otras leyes, éstas deberán quedar singularizadas en



ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE

la recepción definitiva, indicando su cantidad, emplazamiento y metros cuadrados construidos. Está disposición también se agrega al artículo 5.2.6.

3. NUEVAS OBLIGACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

- A. En el nuevo inciso final en el artículo 2.1.1. se dispone que la Planificación Urbana deberá contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana en la forma que dispone la OGUC
- B. En el nuevo artículo 2.1.3. bis, se reglamenta la nueva obligación consagrada en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, consistente en contemplar normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público. A este respecto, se precisa que el cumplimiento de dicha obligación por parte de los nuevos planes reguladores intercomunales o comunales, sus modificaciones integrales o actualizaciones, y en los planes seccionales que indica, se materializa, conforme a las competencias de dichos instrumentos, mediante la definición de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos en las normas urbanísticas, según corresponda, de forma tal que se promueva el acceso de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

En el mismo artículo se establece que, para cumplir esta obligación en aquellas zonas o subzonas en que se admita el destino vivienda, los instrumentos de planificación territorial deberán considerar a lo menos, como norma de resguardo, la incorporación de una cuota mínima de un 5% o superior, si fuere procedente de acuerdo al diagnóstico territorial, de viviendas de interés público aplicable en los nuevos proyectos que consideren un determinado número de unidades, según lo defina el mismo plan regulador, de ser procedente conforme al artículo 2.1.3.bis.

- C. Finalmente, el artículo 2.1.3. ter. dispone que los nuevos planes reguladores intercomunales, comunales o planes seccionales, así como sus modificaciones sustanciales conforme a lo establecido en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el decreto supremo N° 32, de 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica o aquel que lo reemplace, deberán incorporar desde la etapa de diseño, consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, según corresponda.

4. REGLAMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 28 NONIES DE LA LGUC

Se incorpora un nuevo artículo 2.1.4. ter, con el objeto de precisar la forma en que puede llevarse a cabo la intervención de particulares en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial, promoviéndose la participación de la población, y aumentando la transparencia de las gestiones relacionadas para ello.

5. CONDICIONES QUE PUEDEN FIJAR LOS PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS



ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE

En el numeral 2 del inciso tercero del nuevo artículo 2.1.7. bis se reglamente el artículo 183 de la LGUC, señalando que los planes reguladores intercomunales o metropolitanos pueden establecer las condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme a lo establecido en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, se refiere al establecimiento de incentivos en las normas urbanísticas existentes.

6. GRAVÁMENES O AFECTACIONES

Se incorpora en el artículo 2.1.11., las definiciones de gravámenes y afectaciones para efectos de lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con la aprobación de las modificaciones al anteproyecto de plan regulador comunal que puede realizar el concejo municipal, y la necesidad de exponer nuevamente el anteproyecto en los casos que allí se indica.

7. ENMIENDAS

- A. Se modifica el literal a) del artículo 2.1.3. señalando que en el caso de las enmiendas que incidan en las materias establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo 45 de la LGUC, el incremento de la altura o densidad podrá ser de hasta un 50%. Asimismo, el literal b) dispone que en el caso de las mismas enmiendas, el incremento de los coeficientes señalados o el incremento o disminución del tamaño predial para efectos de la superficie de subdivisión predial mínima podrá ser de hasta un 50%, sin perjuicio, en ambos casos, del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente. “
- B. Conforme artículo 2.1.13. bis. y a lo establecido en el numeral 4 del inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el concejo podrá establecer por la vía de una enmienda condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona residencial o en parte de esta, tales como, la incorporación de una cuota, porcentaje o cantidad determinada de viviendas de interés público exigible los proyectos de edificación, u otras exigencias que permitan promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.
- C. Finalmente, para los fines dispuestos en los citados números 5 y 6 del inciso segundo del artículo 45, el concejo podrá establecer incentivos normativos, para lo cual deberán delimitarse los sectores en que podrá tramitarse el procedimiento de enmienda, los que podrán corresponder a una zona existente del Plan o generarse una nueva zona, subzona, sector o porción del territorio, según corresponda.

8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- La incorporación de normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público serán exigibles para los IPT de nivel intercomunal y comunal, modificaciones integrales o actualizaciones de tales instrumentos, y en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales, que encontrándose en trámite no hayan iniciado su proceso de aprobación a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la ley N° 21.450, conforme a lo No obstante, las exigencias, procedimientos, u otras disposiciones establecidas a través de este decreto, adicionales a aquellas consideradas en el texto expreso de la ley N° 21.450 y de la LGUC, no serán exigibles a los



ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE

procedimientos de elaboración o modificación de IPT que a la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial cuenten con un acto administrativo que acredite el inicio de la elaboración o modificación respectiva.

Artículo segundo.- La modificación introducida al inciso séptimo del artículo 2.1.11. de la OGUC, será aplicable a todos los procedimientos que obtengan el acuerdo del concejo municipal para someter el anteproyecto al proceso de participación ciudadana, conforme con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.1.11. de la mencionada Ordenanza, con posterioridad a la fecha de publicación de este acto administrativo en el Diario Oficial.

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS DE CHILE
ELABORADO POR: Marcela Rivas Cerda, abogada.