

CIRCULAR ORD. N° 153 /

MAT.: Imparte instrucciones para la aplicación de los artículos 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Condiciones e incentivos en las normas urbanísticas.

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL; NORMAS URBANÍSTICAS.

SANTIAGO, 10 MAR 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DESARROLLO URBANO

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece que al Ministerio de Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, interpretar las disposiciones de la mencionada Ley y su Ordenanza General, así como impartir las instrucciones que sean necesarias para su aplicación mediante circulares, y atendida la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 29 (V. y U.) de 2024 (en adelante DS 29), el día 14 de febrero de 2026, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en materia de integración social y urbana; así como la publicación en el Diario Oficial (16.02.2026) de la ley N° 21.807 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el sistema de planificación territorial del país (en adelante "ley de planificación"), se ha estimado necesario emitir esta Circular con el propósito de impartir instrucciones y lineamientos generales para la definición de condiciones e incentivos en las normas urbanísticas, en los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), conforme a lo dispuesto en el artículo 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Esta circular se emite en el marco de un estudio que se encuentra elaborando actualmente esta División, denominado "Guía metodológica para la definición y aplicación de incentivos y condiciones en los planes reguladores y su interacción y combinatoria con otras normas urbanísticas", cuyos resultados finales darán lugar a una próxima circular que profundizará sobre la materia. En esta oportunidad, se instruirá sobre los aspectos principales del marco normativo y principios que ordenan la fijación de condiciones e incentivos, así como algunas recomendaciones y lineamientos generales para ello, como primera etapa de un trabajo que culminará con una guía metodológica para su correcto diseño e implementación en los IPT.

1. MARCO NORMATIVO

2. Acorde a lo establecido en el artículo 28 decies de la LGUC, la planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo a objetivos de interés general. Su ejercicio deberá ajustarse a principios orientados hacia la integración e inclusión social, la cohesión territorial, la sustentabilidad en sus dimensiones social, económica, cultural y ambiental, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, resiliente, accesible e integrado.
3. Desde esta perspectiva, la planificación territorial se constituye como una herramienta estructural de política pública destinada a orientar prospectivamente la evolución del territorio hacia estándares de calidad urbana y equidad territorial, superando la lógica de respuestas fragmentadas o exclusivamente reactivas frente a las dinámicas del mercado urbano.
4. Así, los IPT se configuran como instrumentos regulatorios que permiten traducir los objetivos de interés general en reglas concretas para la utilización del suelo, cuyo contenido se encuentra expresamente delimitado acorde con lo dispuesto en la LGUC y en la OGUC.
5. Dentro del contenido que pueden definir los planes reguladores, se encuentran las **"condiciones"**¹ e **"incentivos en las normas urbanísticas"**², las cuales fueron agregadas a nuestra legislación urbanística mediante la Ley N° 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público (D.O 15.10.2016). Dicha ley incorporó el Capítulo IV a la LGUC denominado "De la mitigación y los incentivos en los instrumentos de planificación territorial", el cual contiene, entre otros, los artículos 183 y 184.

Posteriormente, dichas disposiciones han experimentado cambios a través de las leyes N°s. 21.078 de Transparencia del Mercado del Suelo (2018), 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (2022), 21.558 que modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas (2023) y la última modificación, efectuada por la reciente Ley N° 21.807 (2026)³, que modificó el artículo 183 y reemplazó el artículo 184.

A continuación, explicaremos el contenido y alcance de cada artículo, en la versión vigente a la fecha de esta Circular, para su mejor comprensión:

1.1. Condiciones en instrumentos de planificación de nivel intercomunal del artículo 183 de la LGUC.

El artículo 183 de la LGUC establece la competencia de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos (PRI/PRM) para establecer **condiciones para**

¹ Son requisitos o exigencias que deben cumplirse para habilitar el desarrollo de determinados proyectos, por tanto, se trata de exigencias que constituyen requisitos adicionales obligatorios, esto es, cargas urbanísticas o deberes asociados a las finalidades dispuestas en la ley, y en razón de las cuales es posible aplicar las normas urbanísticas definidas por el IPT.

² Son una técnica de regulación mediante la cual el instrumento de planificación otorga un incremento en las normas urbanísticas condicionadas al cumplimiento voluntario de determinadas acciones u obras conforme a las finalidades de interés público que establece la LGUC.

³ Mediante circular Ord. N° 087 de fecha 17 de febrero de 2026 se informó sobre la publicación de la ley de planificación y los cambios introducidos en diversos cuerpos legales, entre ellos, la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

la utilización de las normas urbanísticas, referidas a obras adicionales de urbanización o equipamiento, las que podrán estar asociadas también a obras que aporten a la protección del medio ambiente o que refieran a consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación frente al cambio climático.

Estas condiciones podrán ser definidas por el instrumento de planificación para proyectos emplazados en:

- a) Áreas urbanas donde se admita actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal;
- b) Áreas de extensión urbana bajo disposiciones transitorias supletorias en territorios no planificados por el nivel comunal.; y
- c) Áreas rurales cuando se establezcan usos de suelo para efectos del artículo 55 de la LGUC, conforme al ámbito de competencia que le es propio al nivel de planificación intercomunal.

Las condiciones que pueden establecer los PRI o PRM, según se precisa en el artículo 2.1.7. bis de la OGUC –agregado por el DS 29-, pueden estar referidas a las siguientes obras o medidas:

- a) La ejecución de obras de urbanización fuera del terreno en que se ubica el proyecto.
- b) La ejecución de obras o medidas en el sistema de movilidad urbana o que mejoren los espacios públicos.
- c) La inclusión de tipos de vivienda, tales como vivienda económica o vivienda social, usos de suelo o tecnologías, tales como instalaciones necesarias para la generación de energía eléctrica distribuida para el autoconsumo mediante tecnología solar fotovoltaica, entre otras.
- d) La materialización o mejoramiento de equipamientos públicos y/o áreas verdes.
- e) La incorporación de medidas que promuevan la integración social, y la sustentabilidad urbana y ambiental del territorio.

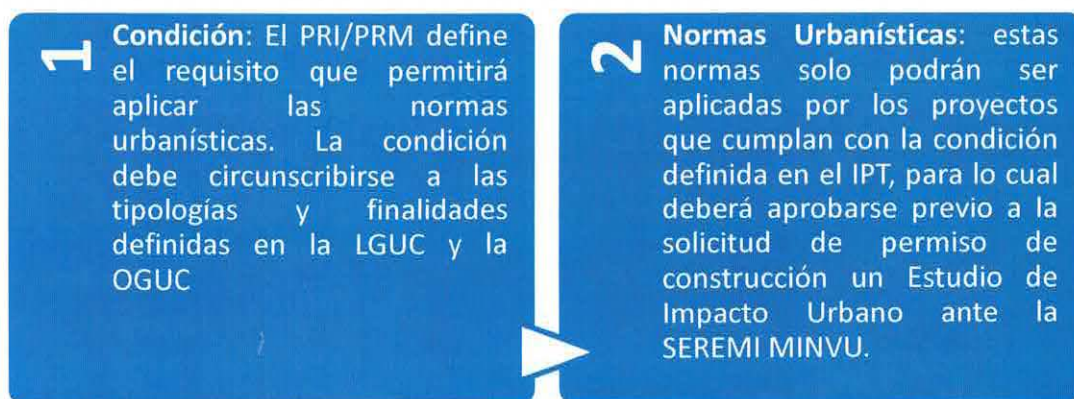
Adicionalmente, el inciso cuarto del artículo 2.1.7. bis de la OGUC, establece que de forma previa a la solicitud del permiso de edificación y/o de urbanización, el propietario deberá solicitar a la SEREMI MINVU respectiva la aprobación de un Estudio de Impacto Urbano, el cual deberá precisar la forma en que el proyecto cumplirá con las condiciones definidas en el IPT, y cómo ello permite acometer las finalidades para las cuales fueron establecidas.

La aprobación de este Estudio de Impacto Urbano opera como un acto-trámite que habilita para la posterior obtención del permiso de construcción, y la LGUC radica la revisión del cumplimiento de las condiciones en dicho estudio en la SEREMI MINVU. En consecuencia, la Dirección de Obras Municipales (DOM) no podrá formular observaciones al Estudio de Impacto Urbano aprobado por la respectiva Secretaría Ministerial⁴.

⁴ El mismo artículo 2.1.7. bis detalla otras materias relacionadas con la aplicabilidad de estas condiciones, como, por ejemplo, la forma y contenido del estudio de impacto urbano, su proceso de aprobación por parte de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, entre otros aspectos que no se detallarán atendido el objeto de esta circular.

En cuanto al cumplimiento de las condiciones, de acuerdo con lo previsto en el inciso décimo del artículo 2.1.7. bis, será requisito para cursar la recepción definitiva total o parcial de los proyectos a los que estas sean aplicables, acreditar que las respectivas obras o medidas se encuentren ejecutadas, o en su defecto deberán garantizarse ajustándose a lo dispuesto en el artículo 173 de la LGUC. El incumplimiento de las condiciones garantizadas dentro del año siguiente a la recepción definitiva de las obras o su renovación acarrearán, además del cobro de las cauciones, la caducidad de las autorizaciones o permisos otorgados por la DOM cuyas obras no se hubiesen ejecutado a esa fecha⁵. De esta forma, si bien la DOM no puede observar el Estudio de Impacto Urbano, sí le corresponderá verificar que en la respectiva solicitud de permiso las condiciones se encuentren consideradas de la forma en que fueron aprobadas por la SEREMI MINVU, y al momento de la recepción definitiva deberá verificar que dichas condiciones se hubiesen ejecutado o se encuentren garantizadas, velando por su ejecución en este último caso conforme se ha explicado.

De este modo, es claro que, conforme a la regulación vigente, **las condiciones constituyen requisitos obligatorios sin los cuales no es factible aplicar las normas urbanísticas establecidas en el PRI o PRM**. Asimismo, la LGUC define los territorios en los cuales es posible fijar estas condiciones, así como las tipologías y finalidades de ellas, por lo tanto, el planificador debe circunscribirse a las reglas de base definidas a nivel legal.



1.2. Incentivos en IPT de nivel intercomunal.

En atención a Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, es necesario tener presente en lo que respecta al nivel de planificación intercomunal, que se modificó el artículo 34 de la LGUC, estableciendo en su inciso tercero, como funciones de los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos, de *"resguardar y promover la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos relevantes"*. Mientras que, en el inciso cuarto agregado, se dispuso que a dichos planes reguladores les corresponde resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal -entiéndase, de acuerdo con su magnitud- sea aprovechada de manera eficiente y equitativa, mediante disposiciones que promuevan la integración social y urbana en torno a ejes de transporte público o equipamientos relevantes.

⁵ De acuerdo con el art.183 de la LGUC y el art.2.1.7. bis de la OGUC, la verificación del incumplimiento que conlleva la caducidad de las autorizaciones o permisos otorgados deberá realizarse por parte de la respectiva DOM, mediante un procedimiento administrativo tramitado conforme a la ley N°19.880. La DOM tendrá un plazo máximo de 60 días hábiles contados desde el inicio del procedimiento para pronunciarse. Si resuelve tener por acreditado el incumplimiento de la condición respectiva, informará en el mismo acto la caducidad de dicha autorización. La caducidad no afectará a las obras que contaren con recepciones definitivas parciales.

En cumplimiento de lo anterior, señala el nuevo inciso quinto, que *"los nuevos planes reguladores intercomunales o metropolitanos, o bien sus actualizaciones o modificaciones, **podrán establecer incentivos en las normas urbanísticas aplicables en sectores que dichos planes identifiquen como zonas de buena accesibilidad a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público**"*. (Los destacados son nuestros). Esta disposición se encuentra a su vez reglamentada en los artículos 2.1.7. y 2.1.8 de la OGUC (modificados por el DS 29). De acuerdo con el inciso primero del artículo 2.1.7., para estos efectos deberán considerarse, a lo menos, las vías expresas o troncales, las estaciones de servicio de transporte público como metro, ferrocarril u otros similares cuyo recorrido comunique a diversas comunas, parques intercomunales y el equipamiento de escala Mediana o Mayor destinados a educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.

De esta forma, la LGUC regula este tipo de incentivos, de competencia de los instrumentos de planificación de nivel intercomunal, que podrán ser fijados en las áreas urbanas de nivel comunal, en donde la condición o requisito para aplicar el incentivo o incremento en las normas urbanísticas aplicables, se encuentra definida a nivel legal, cual es: **la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público**.

Así, en este caso, al PRI o PRM le corresponderá definir:

- El sector en que se identifiquen las zonas de buena accesibilidad a bienes y servicios públicos urbanos relevantes.
- El guarismo del porcentaje de viviendas de interés público que funcionará como requisito o condición para acceder al incentivo.
- El incentivo o incremento de la norma urbanística fijada a nivel comunal. Para estos efectos, según lo dispone el artículo 2.1.8. literal k) de la OGUC, el IPT podrá fijar el incentivo dentro de la capacidad máxima de edificación admitida en la zona, subzona, sector o porción del territorio regulada en el plan regulador comunal sin aumentarla o, por el contrario, podrá establecer un incremento por sobre dicha capacidad máxima. En este último caso, cuando el incentivo permita aumentar la capacidad máxima de edificación admitida en el PRC, deberá realizarse el análisis de suficiencia de Movilidad Urbana, Equipamiento Comunal y riesgo conforme lo dispone el artículo 2.1.18 literal k) de la OGUC.

1.3. Incentivos y condiciones del artículo 184 LGUC.

El artículo 184 de la LGUC establece que los planes reguladores comunales (PRC) podrán **otorgar incentivos en las normas urbanísticas** en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos específicos⁶, a saber:

- a) Viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público;
- b) Mejoramiento de los espacios públicos existentes;
- c) Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público;

⁶ Para el cumplimiento de estos objetivos se podrán establecer condiciones para la utilización de las normas urbanísticas aplicables en todo o parte del territorio.

- d) Incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética;
- e) Incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Estos incentivos se traducen en incrementos a las normas urbanísticas de base que ha fijado el plan regulador comunal, sujetos al cumplimiento de condiciones o requisitos para ello. De esta forma, el acceso a los incrementos es facultativo para los proyectos, los que siempre podrán aplicar las normas de base, sin cumplir con los requisitos para optar a los incrementos y, por lo tanto, sin acceder a ellos.

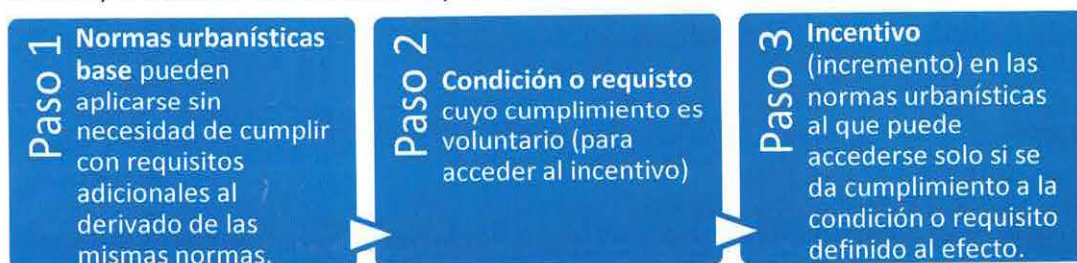
La Ley N° 21.807 -que reemplazó el artículo 184 de la LGUC-, agregó que los planes reguladores comunales, para el cumplimiento de los objetivos señalados, **también podrán establecer condiciones** para la utilización de las normas urbanísticas aplicables en todo o parte del territorio. Con lo anterior, se amplió el ámbito de competencias de estos instrumentos, pues ya no solo podrán fijar incentivos en las normas urbanísticas sino también condiciones. La diferencia entre una y otra técnica de planificación se aborda en el siguiente punto.

El artículo fija tres reglas principales:

- a) El cumplimiento de condiciones es requisito para la recepción de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas o condiciones para la aplicación de normas urbanísticas⁷,
- b) El PRC deberá precisar el área en que los incentivos o condiciones serán aplicables; y
- c) La aprobación de un PRC con estos incentivos dejará sin aplicación en dicha área lo dispuesto en los artículos 63, 107, 108 y 109 LGUC, se acojan o no los proyectos específicos a dichos incentivos o condiciones.

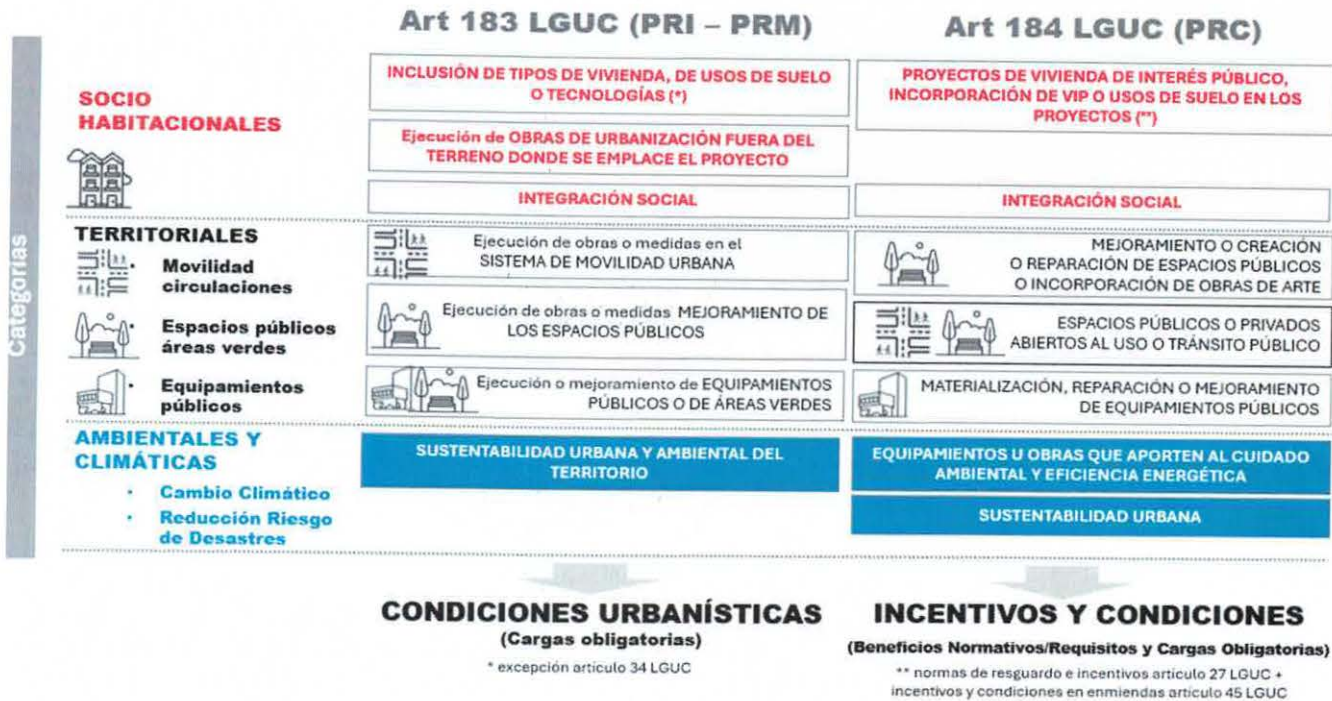
Otra de las innovaciones de la Ley N° 21.807 dice relación con permitir la fijación de incentivos y condiciones en sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica, Zona de Conservación Histórica o en alguna de las categorías que las reemplacen, en cuyo caso necesariamente deberán respetarse los valores y atributos por los cuales dichas zonas fueron protegidas, lo que deberá quedar descrito expresamente en la memoria explicativa del instrumento. Lo señalado es relevante pues hasta antes de la ley de modernización de la planificación se encontraba vedada legalmente la posibilidad de fijar incentivos en estos sectores, con lo cual se abre una oportunidad de revitalización y protección de los atributos patrimoniales de estos sectores.

El diseño reglamentario de los incentivos en la Ordenanza del IPT exige, como mínimo, tres determinaciones explícitas:



⁷ Si se trata de recepciones definitivas parciales, la recepción de cada etapa requerirá la ejecución conforme de las condiciones respectivas que permitan su habilitación independiente.

Considerando la forma en que nuestro ordenamiento jurídico regula las condiciones e incentivos en las normas urbanísticas, es posible clasificarlas según su función principal en tres grupos: 1) socio-habitacionales, 2) territoriales, y 3) ambientales-climáticas, según se expone en la siguiente gráfica:



1.4. Normas de resguardo.

Finalmente, en este punto corresponde dejar enunciado que a partir de la entrada en vigencia del DS 29, nuestro ordenamiento jurídico reconoce una nueva tipología de disposiciones, denominadas “normas de resguardo”.

Las normas de resguardo tienen su fuente legal en el artículo 27, inciso tercero, de la LGUC y son definidas en el artículo 1.1.2. de la OGUC como **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, o 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 la Ordenanza.

En el caso de nuevos planes reguladores intercomunales y comunales, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes, así como en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales, en comunas en que no exista plan regulador comunal, dentro de su ámbito de competencia propio o mediante disposiciones transitorias con carácter supletorio según corresponda, **deberán considerar a lo menos, como norma de resguardo, la incorporación de una cuota mínima de un 5% o superior**, -en coherencia con el diagnóstico territorial-, de viviendas de interés público aplicable en los nuevos proyectos que consideren un determinado número de unidades, en aquellas zonas, subzonas, sectores o porciones del territorio en que se admita el destino vivienda, según lo defina el mismo plan regulador, con las excepciones y precisiones que fija el artículo 2.1.3. bis. de la OGUC.

2. DIFERENCIAS ENTRE CONDICIONES E INCENTIVOS.

Tal como se ha señalado las “condiciones” (reguladas en la LGUC en el artículo 183 para el nivel intercomunal y en el artículo 184 para el nivel comunal de planificación territorial) son requisitos o exigencias que deben cumplirse para habilitar el desarrollo de determinados proyectos, por tanto, se trata de exigencias que constituyen requisitos adicionales obligatorios, esto es, cargas urbanísticas o deberes asociados a las finalidades dispuestas en la ley, y en razón de las cuales es posible aplicar las normas urbanísticas definidas por el IPT.

En cambio, los incentivos responden a una técnica de regulación mediante la cual el instrumento de planificación otorga un incremento en las normas urbanísticas condicionadas al cumplimiento voluntario de determinadas acciones u obras conforme a las finalidades de interés público que establece la LGUC. En este caso, el interesado **tiene un derecho a opción**: puede aplicar las normas urbanísticas de base fijadas en el IPT, o puede cumplir con el requisito y con ello acceder al incremento o incentivo en las normas urbanísticas.

De este modo, si bien el artículo 184 de la LGUC regula incentivos “condicionados”, que genera que ambas técnicas -incentivos y condiciones- exijan el cumplimiento de requisitos, la diferencia principal radica en que las condiciones constituyen requisitos obligatorios sin los cuales no es posible aplicar las normas urbanísticas, mientras que en el caso de los incentivos, si bien existe también una condición o requisito, su cumplimiento es voluntario para obtener un aumento en los índices de las normas urbanísticas.

Cuadro comparativo condiciones e incentivos

Elemento	Condiciones	Incentivos normativos
Nivel de planificación	Intercomunal (Artículo 183 LGUC) Comunal (Artículo 184 LGUC)	Intercomunal (Artículo 34 LGUC) Comunal (Artículo 184 LGUC)
Estructura	Condición (requisito) + normas urbanísticas	Normas urbanísticas base + condición (requisito) + incremento en las normas urbanísticas
Carácter	Obligatorio para aplicar las normas urbanísticas	Voluntario para aplicar el incremento en las normas urbanísticas
Relación con la norma base	Opera como requisito para la aplicación de las normas urbanísticas	Permite incrementar las normas urbanísticas de base definidas en el IPT
Requisito previo para su aplicación	Estudio de Impacto Urbano (Artículo 183 LGUC)	No exige Estudio de Impacto Urbano
Garantías	Las condiciones del artículo 183 LGUC (PRI/PRM) pueden garantizarse conforme al artículo 173 de la LGUC.	Las condiciones de las cuales dependen los incentivos del artículo 184 de la LGUC no pueden ser garantizadas para la recepción definitiva. Las obras comprometidas deben encontrarse ejecutadas.

3. PRINCIPIOS PARA LA DEFINICIÓN DE CONDICIONES E INCENTIVOS.

En base a las reglas dispuestas en la LGUC y su Ordenanza que rigen a las condiciones e incentivos urbanísticos, pueden desprenderse algunos principios o criterios orientativos para su definición en los IPT, incluyendo legalidad, objetividad e imparcialidad, proporcionalidad, justificación, motivación y adicionalidad⁸.

El cumplimiento de estos principios en el diseño de condiciones e incentivos normativos asegura la coherencia del sistema normativo, la certeza jurídica y la efectiva materialización de los objetivos de interés público perseguidos por la planificación territorial.

3.1. Legalidad

El principio de legalidad exige que toda condición e incentivo normativo debe fundarse en una habilitación expresa del ordenamiento jurídico vigente y ejercerse dentro del ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial. En particular:

- a) Deben establecerse mediante reglas normativas expresas incorporadas formalmente en el instrumento en su memoria explicativa y su ordenanza;
- b) Deben ser coherentes con la normativa superior (LGUC y OGUC) y con los instrumentos territoriales vigentes.
- c) Deben enmarcarse en las tipologías y finalidades establecidas en los artículos 183 y 184 de la LGUC y su respectiva reglamentación.
- d) No procede por su intermedio introducir exigencias propias de otros regímenes sectoriales sin habilitación expresa.
- e) No pueden crearse competencias a órganos públicos, por ejemplo, para autorizar proyectos sin que exista una habilitación normativa preexistente para ello.
- f) No pueden contravenir otras reglas y obligaciones de los IPT (por ejemplo, en materia de integración social o cambio climático), ni de otros ordenamientos jurídicos sectoriales.

3.2. Objetividad e imparcialidad, en el diseño de incentivo y en el otorgamiento del permiso.

La objetividad e imparcialidad exige que las condiciones e incentivos normativos se definan ex ante y de forma expresa en el instrumento de planificación territorial, mediante disposiciones claras, objetivas y verificables, evitando que su aplicación dependa de interpretaciones administrativas posteriores o evaluaciones discrecionales caso a caso.

En este sentido es importante destacar que el procedimiento administrativo para la obtención de permisos de construcción ante la DOM es reglado, y la definición de condiciones o incentivos no debe alterar dicha característica. Es decir, la verificación del cumplimiento de las condiciones o requisitos para acceder a los incentivos en las normas urbanísticas no puede ser discrecional. Por su parte, las condiciones e incentivos no pueden ser definidas en el IPT de forma tal que

⁸ Desde una perspectiva normativa, estos principios encuentran sustento en el principio de juridicidad (arts. 6° y 7° Constitución Política y art. 2° de la ley N°18.575 LOCBGAE); la función pública de la planificación urbana y los principios dispuestos en el artículo 28 decies de la LGUC; las habilitaciones específicas contenidas en los artículos 183 y 184 LGUC; la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; los principios procedimentales de la ley N°19.880.

corresponda a la DOM evaluar la conveniencia del incentivo, ni reinterpretar sus condiciones. De este modo, la objetividad e imparcialidad constituyen una garantía de igualdad ante la norma, de certeza jurídica para los interesados y en la aplicación del instrumento para la administración activa.

3.3. Proporcionalidad

El principio de proporcionalidad exige que exista una relación equilibrada y justificable entre el beneficio normativo otorgado y la condición o carga exigida para acceder a dicho beneficio. Este equilibrio debe evaluarse tanto desde la perspectiva del interés público como desde la viabilidad efectiva del desarrollo urbano. Una condición o incentivo que impone cargas excesivas puede resultar inaplicable en la práctica, mientras que una condición o incentivo con requisitos insuficientes puede impedir alcanzar la finalidad de interés público del instrumento.

3.4. Justificación

Este criterio exige que las condiciones e incentivos normativos respondan a un problema o brecha identificada en el territorio y a un objetivo explícito, sustentado en el diagnóstico territorial y/o ambiental.

Asimismo, la razonabilidad exige evaluar los efectos acumulativos del incentivo sobre el sistema urbano, considerando su interacción con otras normas urbanísticas y con la estructura territorial existente.

La finalidad pública exige, además, que exista una relación clara entre el diagnóstico territorial, los objetivos estratégicos del instrumento y las medidas regulatorias adoptadas, de modo que las condiciones e incentivos operen como herramientas normativas orientadas a inducir comportamientos urbanos alineados con dichos objetivos. En consecuencia, la legitimidad del mecanismo regulatorio no deriva únicamente de su habilitación legal, sino también de su capacidad para producir resultados urbanos que respondan a necesidades públicas identificadas y que posteriormente puedan ser evaluadas en términos de su eficacia territorial, a través de los criterios de seguimiento y rediseño mandatados en el artículo 28 sexies de la LGUC (sustituido por la Ley N° 21.807).

3.5. Motivación

Las razones que justifican y fundamentan la definición de las condiciones e incentivos debe exteriorizarse en los componentes del IPT. El instrumento debe dar cuenta expresamente de los fundamentos técnicos, territoriales y normativos que justifican la incorporación de condiciones e incentivos normativos. Esta exigencia se materializa principalmente en la Memoria Explicativa del instrumento, donde deben documentarse el diagnóstico territorial, la metodología de diseño, los supuestos técnicos utilizados y los criterios de decisión adoptados.

De esta forma, la motivación se vincula directamente con la trazabilidad, permitiendo comprender cómo se diseñó la condición o incentivo, por qué se adoptó y conforme a qué exigencias debe aplicarse.

3.6. Aporte urbanístico

Este principio implica que la condición o incentivo debe generar resultados urbanos que no se producirían bajo la norma base. En este sentido, las condiciones para acceder a los incentivos deben ser adicionales a las obligaciones a las que está sujeto el proyecto, no pudiendo, por lo tanto, servir para dar cumplimiento a obligaciones sobre aportes al espacio público, mitigaciones viales o de riesgo, u otras, contenidas tanto en la LGUC como en otras normas.

El incumplimiento o desvío en cualquiera de estos principios puede generar vicios de legalidad del instrumento, incerteza jurídica, ineficacia de la norma o efectos territoriales indeseados.

Tabla resumen: Principios y control.

Principio	Pregunta para verificar su cumplimiento	Evidencia en el IPT
Legalidad	¿Existe habilitación normativa expresa y dentro del ámbito de competencia del IPT?	Artículos LGUC/OGUC aplicables; delimitación normativa clara en Ordenanza; coherencia jerárquica con instrumentos superiores.
Objetividad e imparcialidad	¿El incentivo o condición está definido mediante reglas claras, objetivas y verificables ex ante?	Definición precisa en Ordenanza: ámbito territorial, requisitos de acceso, parámetros urbanísticos modificados y límites de aplicación.
Justificación	¿El mecanismo responde a un problema urbano identificado y coherente con el modelo territorial? Por lo tanto, ¿se encuentra justificado?	Diagnóstico territorial en Memoria Explicativa; justificación técnica del mecanismo y vínculo con objetivos del IPT.
Motivación	¿La decisión normativa es trazable, revisable y técnicamente justificable?	Memoria Explicativa con metodología, supuestos técnicos y criterios; redacción normativa clara en Ordenanza.
Proporcionalidad	¿Existe equilibrio justificable entre beneficio normativo y condición exigida?	Comparación norma base vs escenario con incentivo; límites máximos y análisis económico.
Aporte Urbanístico	¿El mecanismo genera resultados urbanos adicionales respecto del régimen base? ¿no replica obligaciones preexistentes del proyecto?	Requisitos o condiciones verificables que acrediten valor urbano incremental en comparación con un proyecto que no los considera.

4. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA DEFINICIÓN DE CONDICIONES E INCENTIVOS.

El establecimiento de condiciones e incentivos en los instrumentos de planificación territorial requiere de criterios claros y fundamentados que garanticen su eficacia y coherencia dentro del marco normativo. Estos lineamientos generales buscan orientar su formulación para asegurar su eficiencia y eficacia, la proporcionalidad entre cargas y beneficios, una aplicación transparente y verificable por parte de las autoridades y los interesados. De esta manera, se fomenta un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, acorde a los objetivos públicos definidos en la LGUC y la certeza jurídica exigida por la normativa vigente.

4.1. Formulación temprana

La definición de condiciones e incentivos debe integrarse desde las etapas tempranas de formulación del instrumento, sustentarse en evidencia territorial verificable y traducirse en normas claras, objetivas y aplicables. El diseño de condiciones e incentivos normativos debe entenderse como un proceso secuencial e integrado al ciclo completo de formulación del plan, y no como una decisión normativa aislada o posterior al diseño del instrumento.

4.2. Coherencia

Las condiciones e incentivos deben ser coherentes con el modelo urbano del IPT, de modo que no basta definir una exigencia, sino que debe quedar fundada su relación con los objetivos definidos en los artículos 183 y 184 de la LGUC, y con los propios objetivos del instrumento como tal. Tratándose de condiciones o requisitos de la categoría ambiental y climática el diseño debe conectarse con información territorial y diagnósticos ambientales estratégicos, evitando

exigencias desvinculadas de riesgos, vulnerabilidades o metas ambientales y/o climáticas en el territorio.

4.3. Focalización territorial

Debe determinarse con claridad dónde aplicará el incentivo o condición y dónde no, delimitando cartográficamente las áreas o zonas beneficiarias. También se deben evaluar exclusiones por resguardo (por ejemplo, si aplicarán o no en áreas de riesgo, patrimoniales, u otros lugares sensibles).

4.4. Calibración adecuada

Entre las cargas/exigencias impuestas y los beneficios/incentivos otorgados. Este equilibrio determina la viabilidad práctica del mecanismo, si las cargas son excesivas en relación con la norma a la cual se puede acceder o el incentivo, los interesados no desarrollarán proyectos o no optarán por el beneficio (incentivo subutilizado); si la norma o el incentivo no está equilibrada para la carga exigida, puede haber una pérdida de eficiencia en la regulación. Para calibrar correctamente se recomienda:

- a. Análisis de factibilidad económica del proyecto: Incorporar en la evaluación un estudio de viabilidad económica o modelo tipo para los proyectos que podrían acogerse al incentivo. Este análisis compara el costo de cumplir con las cargas propuestas versus el valor económico que representa el incentivo normativo (por ejemplo, el valor de mercado de los metros cuadrados adicionales que se podrían construir gracias al beneficio). El objetivo es ajustar las magnitudes para que el incentivo compense razonablemente el costo de la aportación, haciendo atractivo y eficiente la propuesta normativa. Este tipo de calibración asegura que la carga y el beneficio guarden proporción.
- b. Consideración de la estructura de costos del proyecto: Además del balance general costo-beneficio, se deben evaluar los efectos en el flujo de desarrollo. Algunas cargas implican inversiones iniciales fuertes (ej. obras de infraestructura), mientras que los beneficios normativos suelen traducirse en mayor retorno al final del proyecto (venta o arriendo de más unidades). El análisis debe verificar que el desarrollador podrá financiar las cargas en etapas tempranas.

4.5. Modelación

En el caso de incentivo normativo, para que este sea operativo, es indispensable apoyarse en la modelación de escenarios. Esto implica utilizar herramientas de análisis urbano para visualizar y cuantificar cómo sería un determinado proyecto con y sin el incentivo. Mediante estas fórmulas de simulación, se puede estimar de antemano el impacto físico y económico del incentivo: por ejemplo, ¿cuánta superficie adicional se construiría?, ¿cuántos habitantes o autos extra implicaría?, ¿cuál sería el costo para el desarrollador de cumplir la condición?, etc. Asimismo, es necesario evaluar los efectos acumulativos del incentivo sobre la infraestructura urbana, los servicios públicos y la estructura territorial, garantizando que su aplicación no provoque desequilibrios ni sobrecargas en el sistema urbano.

4.6. Capacidad administrativa

En el diseño de las condiciones e incentivos debe considerarse la capacidad de gestión del órgano administrativo que deberá velar por su cumplimiento. Un diseño complejo, que exige múltiples verificaciones especializadas o controles permanentes puede superar la capacidad operativa de la administración activa y terminar en incumplimiento generalizado. Por eso, es preferible optar por diseños simples y controlables, con roles definidos y procedimientos razonables, estableciendo con claridad qué debe acreditarse para dar cumplimiento a la

condición o requisito, cómo se acredita, y con qué efectos (en el caso de incrementos a la norma urbanística por incentivos)

4.7. Memoria Explicativa

Por su parte, la memoria explicativa es un componente esencial en la definición de las condiciones e incentivos urbanísticos, pues en ella deben explicitarse las razones que justifican su definición, permitiendo verificar la coherencia interna del instrumento. En ella debe explicitarse técnicamente el problema urbano, finalidad pública de la condición o incentivo, y calibración básica respecto de la norma base. También, la memoria debe justificar el área de aplicación, y exponer cómo el incentivo ayuda a resolver las brechas urbanas identificadas en el diagnóstico y por qué se adoptaron ciertos parámetros o topes. Una sólida justificación técnica facilita tanto la aprobación del instrumento (al dar confianza a autoridades y ciudadanía) como su aplicación ante la eventual necesidad de interpretación.

4.8. Ordenanza

La condición o requisito para el incentivo no puede quedar formulada como una mera declaración programática, sino como requisito verificable. Esto demanda que el IPT en su ordenanza establezca con claridad la condición o requisito exigido y su forma de acreditación, de modo que el control municipal pueda operar como verificación y no como evaluación subjetiva del mérito del proyecto. La condición no puede quedar definida como una obligación genérica de "mejorar" o "aportar", sino como una exigencia verificable de obra o medida específica que permitan su control en la etapa de otorgamiento de permisos y su evaluación en la etapa de seguimiento del instrumento.

4.9. Parámetros objetivos y medibles

La condición o requisito para acceder al incentivo en las normas urbanísticas debe estar expresado en parámetros medibles (unidades, porcentajes o estándares equivalentes), evitando conceptos abiertos, genéricos o indeterminados que obliguen a "interpretar" si se cumplió. Si el cumplimiento depende de evaluaciones abiertas ("a juicio de", "según criterio de"), el cumplimiento de la condición se vuelve discrecional y se erosiona la certeza jurídica.

4.10. Coordinación

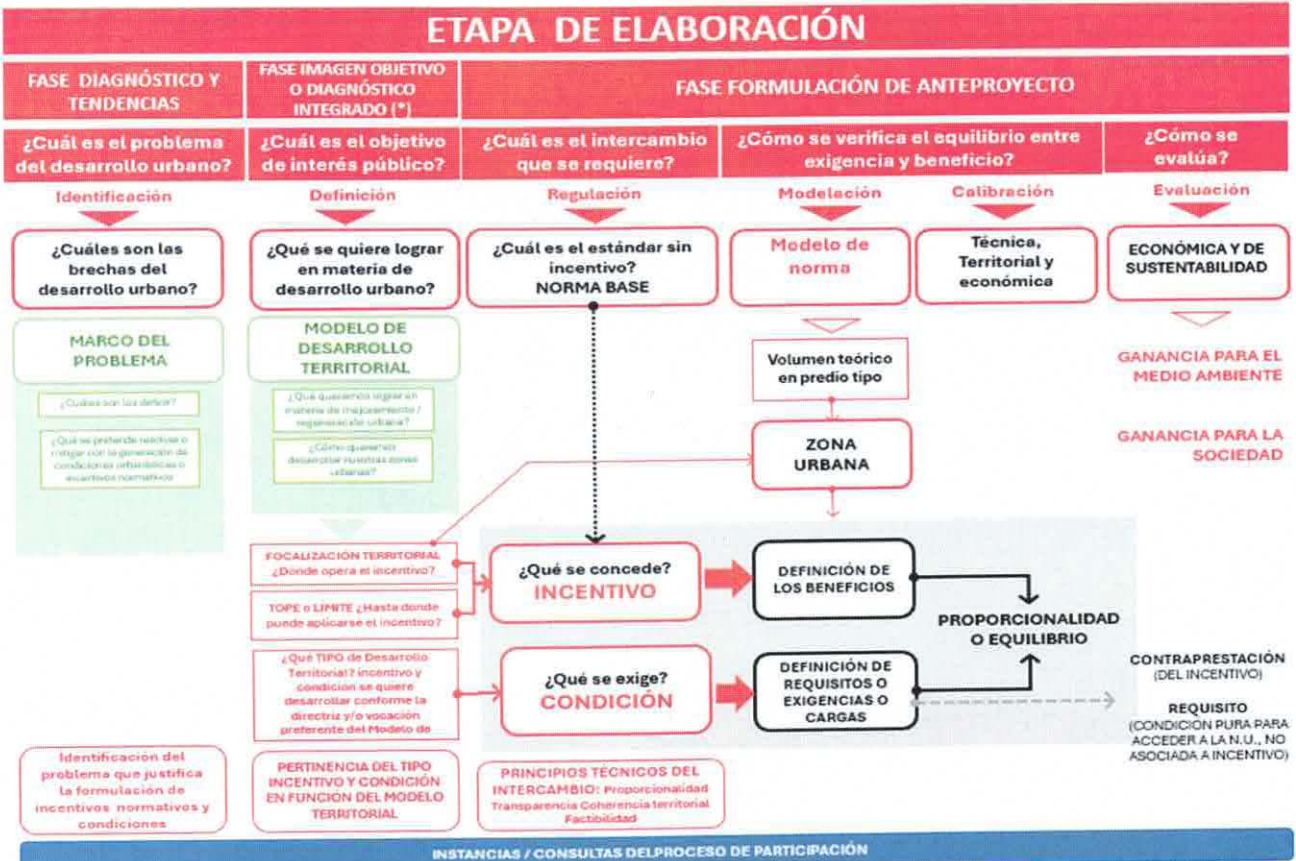
En el diseño de las condiciones o requisitos para acceder a los incentivos, debe velarse por la coordinación entre los órganos de la administración del Estado con el objeto de evitar conflictos con la normativa sectorial respectiva o interferencia de funciones. En caso de corresponder se tendrá que aplicar el artículo 37 bis de la ley N° 19.880 solicitando un informe al organismo con competencia en la materia para definir la condición o requisito para el incentivo, como podría ocurrir por ejemplo con la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transporte (en el caso de condiciones vinculadas a movilidad o circulaciones), o de Medio Ambiente, en el caso de condiciones ambientales o climáticas.

5. RECOMENDACIONES PARA SU INCORPORACIÓN EN EL PROCESO DE FORMULACIÓN DE LOS IPT.

El objetivo de este acápite es entregar algunas recomendaciones para la definición de condiciones e incentivo en las normas urbanísticas dentro del proceso de planificación territorial, considerando su articulación con la evaluación ambiental estratégica, los procesos técnicos y los mecanismos de participación ciudadana. Se recuerda que en una próxima circular se difundirá una guía metodológica propiamente tal para estos efectos, no obstante, es importante entregar algunos lineamientos para apoyar los procesos que ya consideran incorporar estas condiciones e incentivos en IPT en desarrollo.

La formulación de los incentivos y condiciones debe concebirse como un flujo continuo dentro del proceso de planificación, que se inicia desde la identificación del problema o brecha territorial que se pretende resolver para la definición coherente del incentivo y avanza hacia su formulación normativa en la respectiva ordenanza del IPT. Este proceso debe desarrollarse de manera coherente con las distintas etapas del diseño del plan, asegurando que cada decisión normativa tenga respaldo técnico, territorial y validación participativa.

Para estos efectos, tomando como referencia la secuencia de etapas considerada en la Circular Ord. Nº 180 de 14 de abril de 2020 (DDU 430), la definición de condiciones e incentivos debería insertarse dentro del proceso de planificación conforme a la siguiente gráfica:



(*) Encaso de no consultar I.O., el análisis del objetivo de interés público se deberá realizar en el Diagnóstico Integrado, que orientará el Modelo de Desarrollo Territorial

La siguiente tabla sintetiza las **fases del proceso de planificación y los productos mínimos asociados:**

Fase	Objetivo	Productos mínimos	Resultado
Diagnóstico	Identificar brechas urbanas y territoriales	Análisis sistémico territorial; problemas priorizados. Marco del problema y Diagnóstico ambiental estratégico.	Problema urbano explícito y <i>espacializado</i> .
Modelo de desarrollo territorial	Definir objetivo de interés público	Imagen objetivo con los lineamientos de los que se busca alcanzar. Identificación preliminar de los tipos de incentivos o condiciones.	Imagen objetivo, tipos de condiciones o incentivos y topes o máximo incremento normativos (en caso de incentivos).
Focalización territorial	Precisar dónde aplica y dónde no	Delimitación cartográfica y normativa del área de incentivo; exclusiones por resguardo (zonas de riesgo, protección, etc.)	Área definida, consistente con los fines y restricciones preexistentes.
Diseño del intercambio	Convertir objetivos en una condición-incentivo.	Matriz de atributos (detalle de cada condición, beneficio normativo, topes, escala y evidencia requerida); definición de norma base por zonas.	Condición <i>verificable</i> incentivo claro y acotado, en referencia a una norma base.
Modelación y calibración	Comparar norma base vs. escenario con incentivo.	Escenarios comparativos; análisis de capacidad (vial, equipamiento) e integración urbana; calibración cuantitativa del binomio <i>carga-beneficio</i> .	Proporcionalidad sustentada en evidencia técnica.
Evaluación y ajuste	Garantizar equilibrio entre cargas y beneficios.	Delimitación adecuada de cargas urbanísticas, de incentivos normativos como beneficios adicionales y calibración equilibrada entre cargas - beneficios.	Definición de cargas y beneficios, evaluadas y equilibradas.
Redacción normativa	Traducir diseño a un texto reglamentario (ordenanza) con su justificación en la memoria explicativa.	Articulado y tablas modificadas; definiciones claras; reglas de compatibilidad; fundamentos técnicos - normativos.	Condiciones o incentivos en disposiciones generales o zonificación específica en la Ordenanza. Texto explicativo en la memoria explicativa.

6. VINCULACIÓN DE LAS DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES E INCENTIVOS CON EL ARTÍCULO 28 NONIES DE LA LGUC.

El artículo 28 nonies de la LGUC regula la intervención de particulares en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación territorial. Los particulares podrán proponer nuevos instrumentos de planificación territorial o modificaciones de los existentes mediante presentaciones formales realizadas en ejercicio del derecho de petición consagrado en el numeral 14 del artículo 19 de la Constitución Política de la República. La autoridad que promueva un nuevo instrumento o una modificación del instrumento deberá mencionar expresamente

las solicitudes planteadas por particulares que se relacionen directamente con su propuesta. La ley de planificación reemplazó el inciso segundo y agregó un nuevo inciso final al artículo 28 nonies, con el objeto de facilitar la presentación de propuestas y precisar que estas pueden referir tanto a modificaciones de instrumentos de planificación por la vía regular, como a enmiendas, plan seccional de remodelación, plan maestro de regeneración o cualquier otro mecanismo simplificado.

Asimismo, el DS 29 al reglamentar la materia en el artículo 2.1.4. ter de la OGUC ha dispuesto que en la descripción de la propuesta se podrán incluir las normas urbanísticas, normas de resguardo o incentivos para la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público y/o para proveer el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes. Asimismo, las presentaciones pueden hacer mención a las características concretas de los proyectos que podrán ejecutarse bajo los términos propuestos, y podrán entregarse antecedentes tales como estudios técnicos en materia de movilidad, equipamiento, déficit habitacional, amenazas o cambio climático.

De esta forma, la participación de privados en las propuestas de instrumentos de planificación pueden ser una oportunidad idónea para exponer a la autoridad competente las potencialidades de desarrollo de un sector en base a una normativa condicionada, que permita equilibrar el desarrollo con la sustentabilidad urbana y ambiental del territorio, alcanzando mayores niveles de transparencia y consensos ciudadanos dentro del proceso de planificación.

Las condiciones e incentivos representan una oportunidad clave para la planificación territorial. Las limitaciones que anteriormente se atribuían solo a la definición de normas urbanísticas como competencia de los IPT pueden superarse mediante el uso de técnicas de condicionamiento e incentivos normativos, mediante una planificación estratégica, sustentable, que asegure la integración social y urbana y entregue bases normativas claras y consensuadas para el desarrollo urbano y la ejecución de proyectos, minimizando conflictos en los territorios.

Saluda atentamente.



VICENTE BURGOS SALAS

Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / PAMS / PCC / MFCC

Distribución:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Jefes Departamentos División Desarrollo Urbano.
14. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura. SEREMI MINVU.
15. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
16. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.

19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Revisores Independientes (ARICH).
23. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
25. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU.
26. OIRS.
27. Sr. Jefe SIAC.
28. Archivo DDU.
29. Oficina de Partes DDU.
30. Oficina de Partes DDU Ley N° 20.285.