

MODIFICACIÓN OGUC

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

Publicación D.O. con fecha 14.02.2026



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

CONTENIDOS DE LA PRESENTACIÓN:

- Alcances de las leyes que se reglamentan
- Reglamentación en la OGUC
 - Listado general relacionado
 - Disposiciones modificadas o incorporadas
 - Definiciones
 - Nuevas obligaciones
 - Propuestas de particulares
 - Condiciones y garantías / Estudios de Impacto Urbano
 - Contenidos Memoria Explicativa
 - Alcance de nuevos gravámenes
 - Enmiendas
 - Planes Seccionales
 - Destinos complementarios
 - Exigencias registro DOM



Alcances de las leyes que se reglamentan



LEYES QUE SE REGLAMENTAN EN DECRETO SUPREMO N°29

LEY 21.450

LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA,
GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

LEY 21.558

MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS PARA ADECUARLOS
AL PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y FACILITAR LA
EJECUCIÓN DE OBRAS URBANAS

LEY 21.455

LEY MARCO DE CAMBIO CLIMÁTICO



OBJETIVO DE LA LEY N°21.450

DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE Ministerio del Interior y Seguridad Pública		
		I SECCIÓN
LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL		
Núm. 43.263	Viernes 27 de Mayo de 2022	Página 1 de 13
Normas Generales		
CVE 2132013		

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
LEY NÚM. 21.450

**APRUEBA LEY SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA,
GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL**

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

Proyecto de ley:

"Artículo primero.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el artículo 2 de la ley N° 16.391, que Crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo:

1. Reemplázase en el encabezamiento la frase "tendrá a su cargo la política habitacional del país" por "tendrá a su cargo la política habitacional y urbana del país".
2. Reemplázase el numeral 12° por el siguiente:

"12°.- Fomentar la organización y desarrollo de comités habitacionales y cooperativas de viviendas, los sistemas de autoconstrucción y todo lo relacionado con ellos."

3. Intercálanse, a continuación del número 14°, los siguientes numerales 15°, 16° y 17°, pasando el actual numeral 15° a ser numeral 18°, sustituyendo en el numeral 14° la expresión final ", y" por un punto y coma:

"15°.- Implementar políticas y programas habitacionales cuyo objetivo sea enfrentar el déficit en vivienda y desarrollo urbano de las familias más vulnerables y que promuevan e induzcan de forma idónea a la integración e inclusión social y urbana, fomentando el emplazamiento de viviendas con óptimos estándares constructivos de calidad, objeto de cualquier tipo de subsidio, en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano. Todo lo anterior, conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los decretos que regulen los programas habitacionales destinados a las familias vulnerables, de sectores emergentes y medios, incorporando en todos ellos una perspectiva de género;

16°.- Implementar políticas de suelo, estableciendo medidas que tengan por objeto reducir y contener el déficit habitacional y urbano y que propicien la construcción y disponibilidad de viviendas de interés público, mediante la adquisición, destinación o habilitación normativa de terrenos para el otorgamiento de soluciones habitacionales definitivas o transitorias; el impulso de procesos de regeneración de barrios o conjuntos habitacionales altamente segregados o deteriorados; o el fomento de procesos de reconversión o rehabilitación de edificaciones que presenten obsolescencia funcional, entre otras medidas;

17°.- Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, mediante normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a familias vulnerables, de sectores emergentes y medios y que promuevan el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura, entre otras medidas, y"

**INCORPORAR HERRAMIENTAS
NORMATIVAS Y DE GESTIÓN, QUE
PERMITAN ABORDAR EL DESAFÍO DE
REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL Y
CONTENER SU CRECIMIENTO,
AVANZANDO HACIA CIUDADES MÁS
JUSTAS E INCLUSIVAS.**

Modificación por ley N°21.558

(Modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al Plan de Emergencia Habitacional y facilitar la ejecución de obras urbanas)



MAPA GENERAL DE LA LEY N° 21.450

ART.
1°

Modifica art. 2°
Ley N° 16.391

ART.
2°

Modifica art.
12° y 24°
DL N° 1.305

• MINVU tendrá a su cargo política habitacional y urbana del país

• Nuevas funciones y facultades MINVU



- Fomentar organización y desarrollo comités habitacionales y cooperativas de viviendas
- Implementar políticas y programas habitacionales para enfrentar déficit en vivienda y desarrollo urbano de familias más vulnerables que promuevan e induzcan integración e inclusión social y urbana
- Implementar políticas de suelo
- Resguardar que los IPTs contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana

ART.
3°

Modifica
LGUC

• Exigencias/incentivos planificación urbana: art. 27, 34, 41, 45 y 184.

- Nivel intercomunal: Se agrega la posibilidad de incorporar incentivos.
- Nivel comunal: Se precisan incentivos y se incorporan condiciones en caso de enmiendas

• Nuevas materias enmiendas nivel comunal: art. 45.

- 1) Condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación
- 2) Incentivos normativos y condiciones en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos indicadores y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios
- 3) Incentivos normativos en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de densificación podría aumentarse en atención a bienes públicos urbanos existentes o por realizarse por el Estado

• Planes maestros de regeneración: art. 87, 88, 89, 90, 91.

- a) Sector sobre el cual SERVIU hubiere adquirido totalidad de inmuebles existentes, podrá contemplar eliminación o reemplazo de espacios públicos existentes.
- b) Modificación de normas urbanísticas aplicables para viabilizar reconstrucción de viviendas existentes y obras de regeneración barrial

• Destinos siempre permitidos/restricciones: art. 41, 162 y 165.

• Registro, venta y enajenación viviendas: art. 184 bis.

ART.
4°

Nueva Ley

• Gestión de suelo

- Estudios preliminares y Adquisición de terrenos
- Habilitación normativa



D.S. N° 49 (Fondo Solidario de Elección de Vivienda)

• Plan de Emergencia Habitacional

- Fuentes y registro de demanda habitacional y déficit
- Coordinaciones y COMICIVYT
- Transferencia de terrenos

- Proyectos vivienda social gran escala y medidas de gestión
- Requisitos para viviendas nuevas
- Campamentos o asentamientos irregulares urbanos

IDEAS CENTRALES DE LA LEY N°21.450

1 GESTIÓN DE SUELO PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA

- Rol activo del MINVU en la adquisición de terrenos para proyectos de vivienda DS 49 o a otros programas destinados preferentemente a familias del 40% más vulnerable.
- Mayor rapidez en la habilitación normativa de terrenos para proyectos habitacionales u obras de regeneración barrial (**enmiendas PRC, habilitación normativa y planes maestros de regeneración**)

2 PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

- objetivos y metas anuales por región y comuna
- consideración propuestas GORE y Municipios
- mecanismos seguimiento, evaluación y reporte de avance
- registro interesados postular
- preferencia para revisión y aprobación de proyectos,
- facilitar transferencia de terrenos fiscales,
- construcción proyectos de viviendas sociales de gran escala, con obras de equipamiento para integración urbana

3 ROL CLAVE DE MUNICIPIOS Y GORES

- Planificación urbana local y regional que resguarde y promueva la integración e inclusión social y urbana.

4 NORMAS PARA FACILITAR REGENERACIÓN DE BARRIOS O CONJUNTOS SEGREGADOS O DETERIORADOS

- Nuevo capítulo en la Ley General de Urbanismo y Construcciones
- Otorga efectos jurídicos al Plan Maestro de Regeneración



VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO



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 fomente 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.

(inciso cuarto, artículo 27 LGUC)



Reglamentación en la OGUC



LISTADO DE ARTÍCULOS INCORPORADOS / MODIFICADOS EN LA OGUC

ARTÍCULO OGUC	ARTÍCULO LGUC	TEMA INCORPORADO / MODIFICADO
1.1.2.	-	Definiciones
2.1.1. y 2.1.3. bis	27	Exigencias, estándares generales y cuota mínima viviendas de interés público (VIV.IP)
2.1.3. ter	183	Consideraciones cambio climático
2.1.4. bis	28 sexies	Evaluación para actualización por integración
2.1.4. ter	28 nonies	Intervención y propuestas de particulares
2.1.7.	34 y 183	Alcances IPT intercomunal
2.1.7. bis	183	Condiciones IPT intercomunal y Estudios de Impacto Urbano (EIU)
2.1.8.	34 y 35	Memoria IPT intercomunal y fuentes info.
2.1.10. y 2.1.10. bis	41 y 42	Memoria IPT comunal y fuentes info.
2.1.11.	43	Resguardo en informe SEREMI MINVU
2.1.13., 2.1.13. bis y 2.1.13. ter	45	Enmiendas
2.1.15.	27	Planes Seccionales

ARTÍCULO OGUC	ARTÍCULO LGUC	TEMA INCORPORADO / MODIFICADO
2.1.25.	162 y 165	Usos, destinos y VIV.IP
1.4.1., 5.2.1., 5.2.5. y 5.2.6.	184 bis	Singularización VIP en Permisos
3.1.5.	183 y 184 bis	Antecedentes para permiso loteo y urbanización (EIU)
5.1.4., 5.1.5., 5.1.6.	184 bis	Permisos, anteproyecto y declaración por VIP y EIU



DEFINICIONES

Actualización de un IPT

Modificación, que puede o no ser integral, que se realiza como consecuencia directa de la aplicación del **artículo 28 sexies** de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme el procedimiento establecido en el artículo **2.1.4. bis** de esta Ordenanza, o aquel que lo reemplace

Modificación de un IPT

Cambios a un instrumento de planificación territorial que deja subsistentes disposiciones normativas del instrumento que se modifica, y que, por lo tanto, **no lo deroga**.

Modificación integral de un IPT

Reemplazo del instrumento de planificación territorial, que **deroga el anteriormente vigente**.

Nuevos planes reguladores intercomunales o comunales

Corresponden a aquellos que se elaboran **por primera vez** y regirán en territorios que carecían de plan regulador comunal, intercomunal o metropolitano, según corresponda.

Vivienda

Edificación o unidad destinada al uso habitacional, tales como casa habitación, vivienda unifamiliar, vivienda económica o **vivienda de interés público**.

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.

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

DISPOSICIONES GENERALES

Mandato general

La Planificación Urbana **deberá contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana** en la forma dispuesta en la OGUC.

(Nuevo inciso final, artículo 2.1.1. de la OGUC)

Mandato general

En los nuevos PRI y PRC, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes, así como en los PS que establezcan normas para zonas residenciales, en comunas en que no exista plan regulador comunal, se deberán contemplar **normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, a través de normas de resguardo, condiciones o incentivos en normas urbanísticas, en todo o parte de su territorio**, según corresponda.

Acceso a bienes

Acceso equitativo de la población a los **bienes públicos urbanos relevantes**.

Participación

Deberá asegurarse la **participación** de la comunidad (según OGUC).

Componentes IPT

Disposiciones deberán ser coherentes con el diagnóstico territorial (Memoria Explicativa y demás componentes de los IPT).



DISPOSICIONES GENERALES

Evaluación para actualización

Se deberá **revisar si el IPT contempla criterios de integración social y urbana**, mediante la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos en las normas urbanísticas, según corresponda, y en caso de que se consideren, deberá analizarse si están o no generando los efectos esperados conforme a lo establecido en la Memoria Explicativa del plan y sus estudios técnicos.

Artículo 2.1.4. bis

Cambio climático e informe final

Los nuevos planes reguladores intercomunales, comunales o planes seccionales, así como sus modificaciones sustanciales* deberán incorporar desde la etapa de diseño, **consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático**, según corresponda, las que se evaluarán mediante el procedimiento de EAE, cuyo informe final deberá ser favorable para continuar con su tramitación conforme a lo previsto en el artículo 43 de la ley N°21.455.

Nuevo artículo 2.1.3. ter

* Según 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.





%

IPT, dentro de su ámbito de competencia o mediante disposiciones transitorias con carácter supletorio, 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, en aquellas zonas, subzonas, sectores o porciones del territorio en que se admita el destino vivienda, según lo defina el mismo Plan

- (Salvo que, de conformidad a los **antecedentes en la Memoria Explicativa y sus estudios técnicos**, con ello no sea posible promover el acceso equitativo de la población a los bienes públicos urbanos relevantes. En este caso, de forma adicional a la cuota mínima, o en su reemplazo, según corresponda, deberán considerarse normas urbanísticas, incentivos o condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, tales como la ejecución de obras en el espacio público, la incorporación o el mejoramiento del equipamiento o áreas verdes, entre otras.)



ARTÍCULO 28 NONIES LGUC

Nuevo artículo 2.1.4. ter:

PRESENTACIONES DE PARTICULARES

- Los particulares únicamente mediante presentaciones formales y por escrito, podrán proponer a las Municipalidades, o a las Seremi Minvu la tramitación de nuevos IPT de nivel comunal o intercomunal, o modificaciones a los existentes, sean o no integrales. Tratándose de IPT de nivel intercomunal, la respectiva Seremi Minvu deberá enviar una copia de la propuesta recibida al respectivo Gobierno Regional.
- La propuesta deberá contener:
 - a) Nombre y apellido del **particular** que realiza la solicitud, y en su caso, de su apoderado.
 - b) **Órgano Administrativo** al que se dirige.
 - c) Individualización del **instrumento** al cual se refiere la propuesta.
 - d) **Descripción de la propuesta y de las razones que fundamentan la solicitud** (normas urbanísticas que se proponen, incluyendo el establecimiento de incentivos en las normas urbanísticas). En aquellos casos en que la propuesta diga relación con incorporar el uso de suelo residencial, o con aumentar la altura, densidad, coeficiente de constructibilidad o de ocupación de suelo en una zona o subzona, sector o porción del territorio que lo admita, se podrán adicionar en la propuesta 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.
- Junto a la presentación, **podrán acompañarse antecedentes** tales como, estudios técnicos en materias de movilidad, equipamiento, déficit habitacional, o amenaza o cambio climático, en cuyo caso deberá consignarse con claridad quién los presenta, quién los elaboró y a qué título. Dichos antecedentes sólo podrán ser considerados por los órganos administrativos si, cumpliendo con lo anterior, **son aprobados mediante una resolución dictada por un órgano de la Administración del Estado con competencia sectorial en la materia relacionada, de acuerdo al ordenamiento jurídico**. Asimismo, la propuesta podrá hacer mención a las características de los proyectos que podrían ejecutarse bajo sus términos.

PRESENTACIONES DE PARTICULARES

- Modificaciones a IPT de nivel intercomunal que se relacione con la definición de un nuevo límite urbano, con las normas urbanísticas aplicables al uso de suelo actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal, o con el establecimiento de usos de suelo para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC, podrá proponerse y fundamentarse el establecimiento de **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 LGUC.
- La autoridad requerida **podrá recabar del solicitante antecedentes o aclaraciones de los términos de la propuesta**, otorgando para ello un plazo dentro del cual podrá complementarse la presentación. En el evento que el solicitante no ponga a disposición de la autoridad los antecedentes o no realice las aclaraciones en el plazo otorgado, el que se contará desde la comunicación formal de la autoridad, ésta podrá rechazar la propuesta. Con todo, **la autoridad requerida podrá aceptar o rechazar las solicitudes planteadas por particulares, debiendo siempre dar respuesta fundada**. En caso de ser rechazada la propuesta, deberán devolverse todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.
- La autoridad que promueva un nuevo IPT o su modificación **deberá mencionar expresamente las solicitudes planteadas por particulares que se realicen en el marco de lo dispuesto en el presente artículo** y que se relacionen directamente con dicha propuesta, tanto en el resumen ejecutivo a que se refiere el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en caso de proceder, como en la Memoria Explicativa y en el acto administrativo que promulgue el respectivo IPT o sus modificaciones, sean o no integrales, según corresponda.
- La infracción de los deberes señalados en los incisos anteriores será considerada una **grave vulneración del principio de probidad administrativa**.



La Planificación Urbana Intercomunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, **y resguardará y promoverá la integración social y urbana y el acceso equitativo de la población a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, a través de un Plan Regulador Intercomunal.**

PRI / PRM les corresponderá **resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal 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, conforme a las normas que dispone la OGUC.

Deberán considerarse, a lo menos:

- vías expresas o troncales
- estaciones de servicio de transporte público como metro, ferrocarril u otros similares cuyo recorrido comunique a diversas comunas
- parques intercomunales
- equipamiento de escala Mediana o Mayor destinados a educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.



Se agrega, conforme a lo establecido en el artículo 183 LGUC:

- La fijación de **condiciones adicionales de urbanización o equipamiento**.
- Condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental.
- Consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.
- El establecimiento de **incentivos** en las normas urbanísticas existentes aplicables en áreas urbanas que cuenten con PRC y admitan el destino vivienda, en donde se identifiquen sectores de buena accesibilidad a bienes públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público.
- La identificación de **áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público**.



Las condiciones que pueden establecer PRI / PRM podrán estar referidas a las siguientes obras o medidas:

La ejecución de **obras de urbanización** fuera del terreno en que se ubica el proyecto.

La ejecución de obras o medidas en el **sistema de movilidad urbana** o que mejoren los **espacios públicos**.

La incorporación de **medidas** que promuevan la integración social, y la sustentabilidad urbana y ambiental del territorio.

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.

La materialización o mejoramiento de **equipamientos públicos y/o áreas verdes**.



Las **condiciones** podrán establecerse, y en consecuencia serán exigibles, a los proyectos que se emplacen en:

Áreas urbanas, incluidas las áreas de extensión urbana, en que se admita la actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal conforme al ámbito de competencia que le es propio al nivel de planificación intercomunal.

Áreas de extensión urbana, cuando actúe a través de disposiciones transitorias de carácter supletorio en territorios no planificados por el nivel comunal

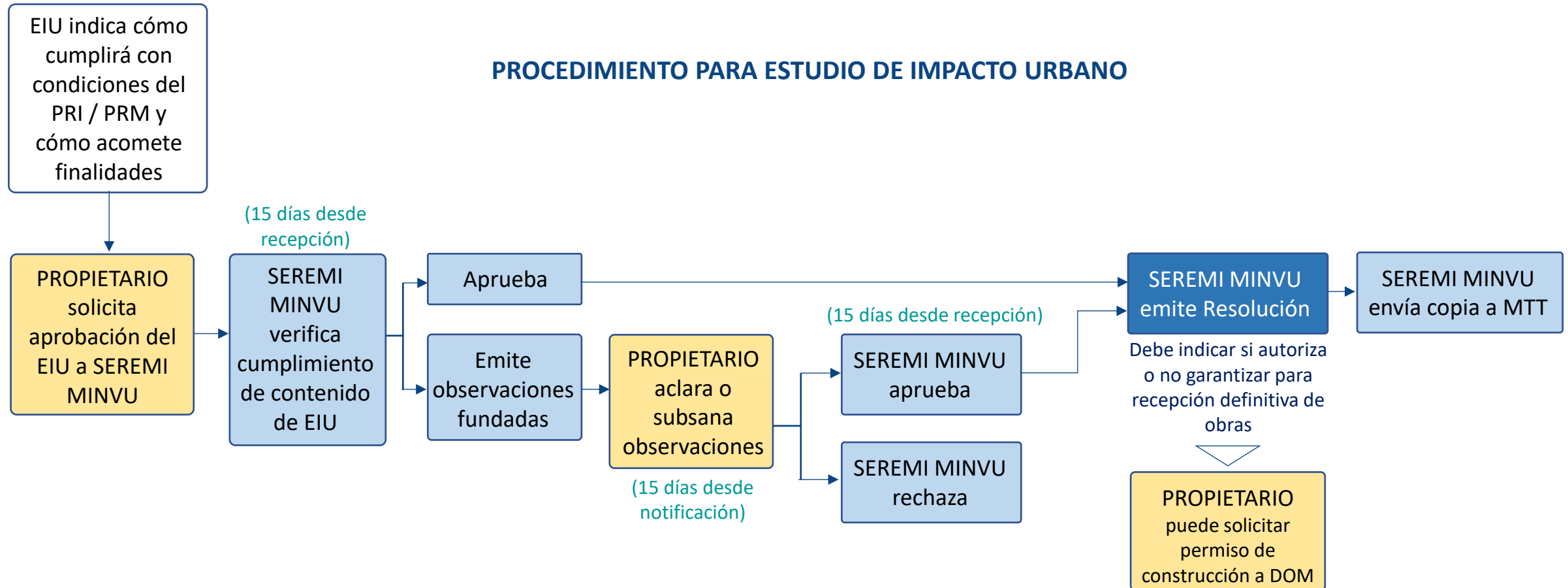
Áreas rurales cuando se establezcan los usos de suelo para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC, conforme al ámbito de competencia que le es propio al nivel de planificación intercomunal.



PLANIFICACIÓN DE NIVEL INTERCOMUNAL - Condiciones

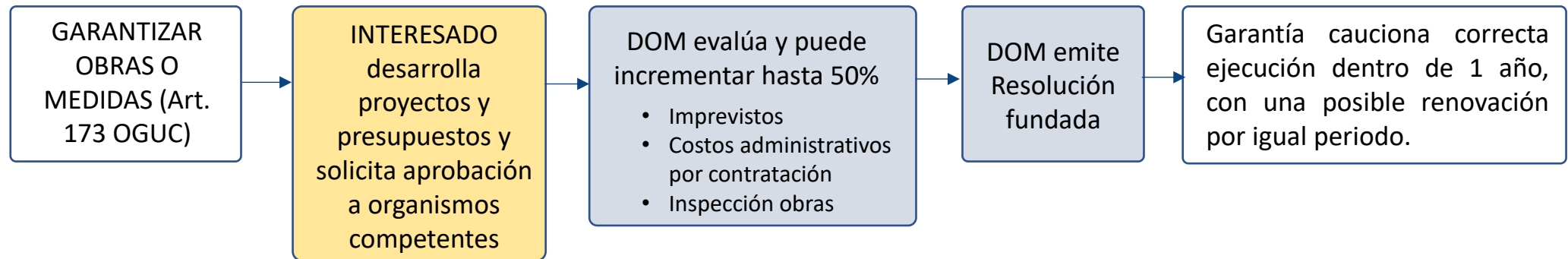
Nuevo artículo 2.1.7. bis:
CONDICIONES EN IPT INTERCOMUNAL

PROCEDIMIENTO PARA ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

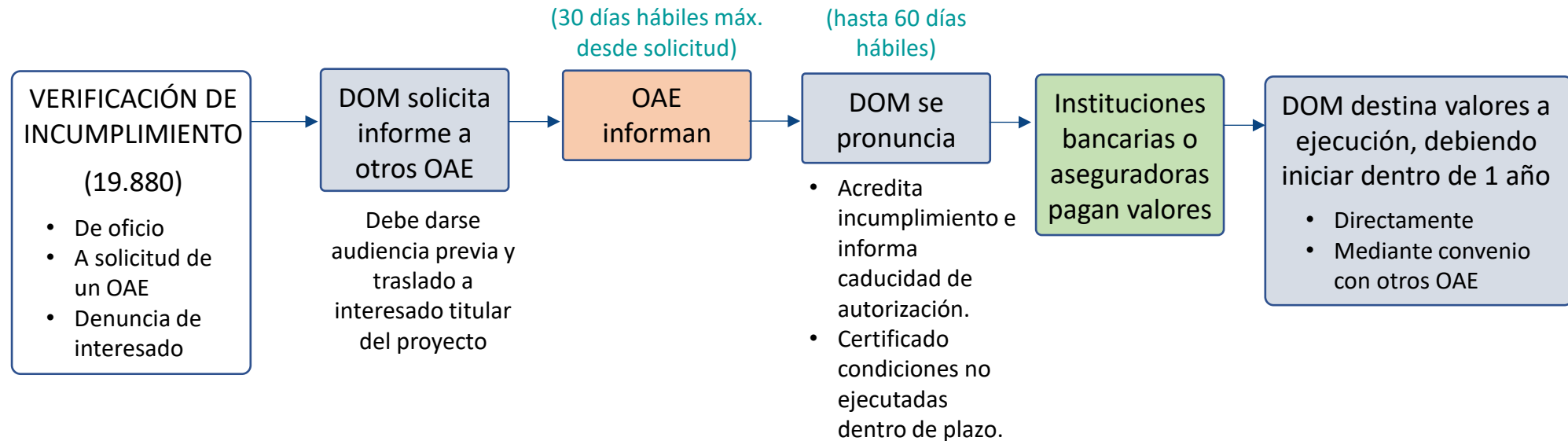


ACREDITAR EJECUCIÓN DE CONDICIONES

PROCEDIMIENTO PARA GARANTIZAR OBRAS Y MEDIDAS



PROCEDIMIENTO PARA VERIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES GARANTIZADAS



PLANIFICACIÓN DE NIVEL INTERCOMUNAL

ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO

Nuevo artículo 2.1.7. bis:

CONDICIONES EN IPT INTERCOMUNAL

Estudios de Impacto urbano
(EIU)

Deben considerar área de influencia total del proyecto para efectos de las mitigaciones directas

- Red de vías estructurantes existentes o proyectadas con las que se conectarán nuevas áreas urbanas
- Territorio o sector geográfico con el que interactuarán funcionalmente (justificación en Memoria)

EVALUACIÓN Y APROBACIÓN MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL IMIV

Cumplimiento de las condiciones definidas en el IPT deben considerarse en la “situación con proyecto” (según D.S. 30 MTT)



PLANIFICACIÓN DE NIVEL INTERCOMUNAL

CONTENIDOS MÍNIMOS PARA ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Nuevo artículo 2.1.7. bis:

CONDICIONES EN IPT INTERCOMUNAL

1

Esquema general del proyecto, precisando la línea oficial y superficie del terreno en que se emplazará; ubicación y superficie de los lotes resultantes en el caso de proyectos de crecimiento urbano por extensión, el emplazamiento de las edificaciones consideradas y de los sectores de estacionamientos, y vías de circulación interna en caso de ser consideradas.

2

Identificación de los **usos, destinos y actividades** que se desarrollarán.

3

Descripción de las **condiciones** que deben cumplirse de acuerdo con el plan regulador intercomunal o metropolitano, según corresponda.

4

Descripción de la **forma en que se dará cumplimiento a las condiciones** establecidas en el plan regulador intercomunal o metropolitano, según corresponda. Deberá incluirse una presentación preliminar y esquemática de las **obras o medidas** que se requiera ejecutar, junto a un presupuesto estimado.

5

En caso de considerar la construcción por partes del proyecto, deberán individualizarse expresamente las **obras o medidas proporcionales** que permitan habilitar independientemente a cada una de dichas partes para efectos de la recepción definitiva parcial, en caso de corresponder.

- El informe deberá ser **suscrito por un profesional competente** de acuerdo con el tipo de condición de que se trate.



- ▶ Diagnóstico deberá incluir el **déficit habitacional cuantitativo vinculado a la provisión de vivienda de interés público** existente en las comunas que conforman la unidad urbana respectiva, para lo cual deberán considerar fuentes estadísticas oficiales (Censo de Población y Vivienda y la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional)
- ▶ Diagnóstico deberá identificar los **ejes de transporte público o equipamientos relevantes que forman parte de la infraestructura pública de escala intercomunal**, conforme con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la OGUC.
- ▶ 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**, según el artículo 183 de la LGUC.
- ▶ Descripción de las **normas** del plan que permiten verificar el cumplimiento de la obligación de resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal será aprovechada de manera eficiente y equitativa, conforme a lo exigido en el artículo 34 de la LGUC y lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la OGUC.



Cuando se establezcan incentivos en las normas urbanísticas en las áreas urbanas de nivel comunal se debe:

- identificar sectores
- justificar que corresponden a zonas de buena accesibilidad a bienes públicos urbanos relevantes
- dejar constancia de revisión y análisis de la suficiencia de Movilidad Urbana y Equipamiento comunal del PRC (permite determinar que el sector seleccionado puede absorber mayor N° de habitantes por hectárea)
- En su defecto, elaborar dichos estudios técnicos como parte de la Memoria Explicativa del PRI / PRM.
- En **áreas de riesgo** definidas por PRC, o respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas, deberá realizarse un **análisis de riesgo** que permita determinar la pertinencia de aumentar el N° de habitantes.
- En ambos casos, tanto el análisis de suficiencia como el de riesgo, deberá ser **elaborado y suscrito por profesional especialista**.
- La revisión y análisis de la suficiencia de Movilidad Urbana y Equipamiento Comunal, así como el de riesgo no será necesaria en aquellos casos en que el incentivo se establezca dentro de los márgenes de la **capacidad máxima de edificación*** admitida en la respectiva zona, subzona, sector o porción del territorio regulada por el respectivo PRC, sin aumentarla.

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



▶ Diagnóstico deberá incluir un análisis expreso sobre el **déficit habitacional cuantitativo y cualitativo vinculado a la provisión de vivienda de interés público** existente en la comuna, para lo cual deberán considerar fuentes estadísticas oficiales (Censo de Población y Vivienda y la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional)

▶ Describir la forma en que se contemplan los **criterios** de integración e inclusión social y urbana.

▶ La Planificación Urbana Comunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un Plan Regulador Comunal, en concordancia con las metas regionales de desarrollo social, económico, cultural y medioambiental contempladas en las respectivas políticas o instrumentos vigentes, **incorporando disposiciones que resguardan y promuevan la integración social y el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos.**

▶ Incluye entre las disposiciones del PRC aquellas que resguarden y promuevan la integración social y urbana y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes, a través de normas urbanísticas, normas de resguardo expresadas como porcentajes o cuotas obligatorias de viviendas de interés público, o incentivos según corresponda.

▶ En aquellos casos en que el **PRI / PRM** hubiere definido **áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público**, cuando se elaboren, modifiquen integralmente o actualicen los PRC que incluyan tales áreas, éstos deberán **reconocerlas y establecer las disposiciones normativas que correspondan para evitar o revertir la segregación urbana o habitacional de las viviendas de interés público.**



IPT podrá definir al interior de cada zona, subzona, sector o porción del territorio, la aplicación de las **distintas normas y disposiciones supeditándolas entre sí**. Deberá precisarse la forma de aplicar dichas normas y disposiciones en aquellos casos en que, atendidas las características del proyecto, pudiera ser aplicable más de una de ellas, como, por ejemplo, en el caso de proyectos que consideren dos o más usos de suelo y el plan supedite una norma urbanística al destino de la edificación.

Los PRC podrán otorgar **incentivos** en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados a:

- desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público;
- mejoramiento de los espacios públicos ya existentes;
- a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos;
- instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público;
- incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética;
- 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.

El PRC deberá precisar el área en que dichos incentivos sean aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos **dejará sin aplicación** en dicha área los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC, aun cuando el proyecto de que se trate no haga uso de los incentivos a las normas urbanísticas.

En aquellos sectores protegidos bajo la categoría de **Zona Típica o Zona de Conservación Histórica**, no podrán establecerse **incentivos normativos**.





Una modificación implica **nuevos gravámenes o afectaciones** cuando:

- por su intermedio se establezcan nuevas circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, conforme al **artículo 59** de la LGUC.
- se amplíen o modifiquen las **superficies** de aquellas consideradas originalmente en el anteproyecto.
- por su intermedio se definan **nuevas áreas de protección de valor patrimonial cultural**.
- por su intermedio se definan **nuevas áreas de riesgo**, nuevas zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio con uso de suelo **área verde exclusivo**, o se amplíen o modifiquen las superficies de aquellas consideradas originalmente en el anteproyecto.
- por su intermedio **se prohíba un uso de suelo** admitido en el IPT vigente.

► **Mayor certeza para los procedimientos**
(evita retrotraer procedimientos, cuestionamientos y vicios de legalidad).





▶ **Informe Seremi Minvu:** en nuevos PRC, actualizaciones o modificaciones integrales de los mismos, a través de este informe deberá verificarse que el instrumento de planificación territorial **contemple criterios de integración e inclusión social y urbana**, a través de la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, o incentivos en las normas urbanísticas, y que ellos sean coherentes con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la memoria explicativa, refiriéndose expresamente a la forma en que ellos han sido incorporados.

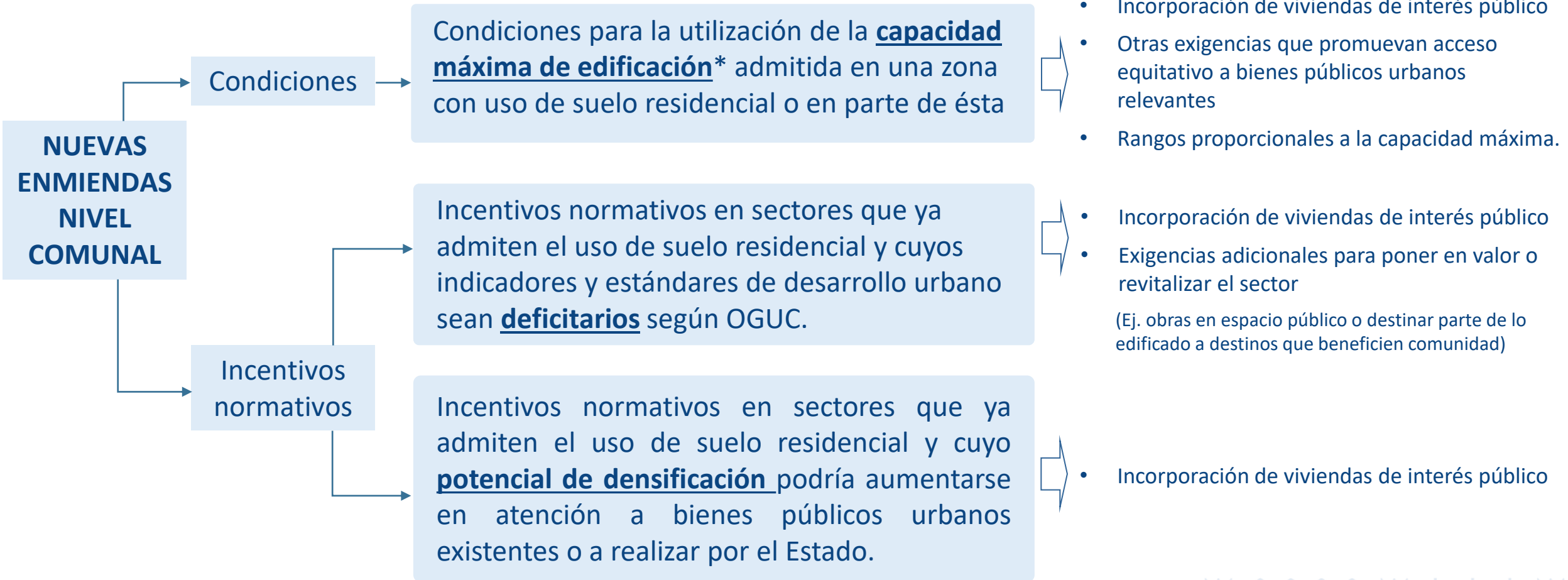
▶ Si producto de su revisión, la Seremi Minvu formulare observaciones técnicas, o vinculadas a la **falta de criterios de integración e inclusión social y urbana en el proyecto o su incoherencia**, suspenderá el plazo señalado en este inciso, en cuyo caso deberá devolver los antecedentes que correspondan al Municipio para su subsanación, otorgando un plazo máximo de 20 días para ello. Una vez reingresados los antecedentes por parte del Municipio, la Seremi Minvu continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante.

▶ En el evento que el Municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Seremi Minvu, ésta deberá emitir un informe negativo, indicando los aspectos técnicos o aquellos vinculados a la incoherencia **o falta de criterios de integración social y urbana observados**



ENMIENDAS DE NIVEL COMUNAL

Artículo 2.1.13. bis: ENMIENDAS POR INTEGRACIÓN NIVEL COMUNAL



Nota: enmiendas por incentivos normativos deberán respetar márgenes del numeral 3 artículo 45 de la LGUC (artículo 2.1.13. de la OGUC)



ENMIENDAS DE NIVEL COMUNAL

Parámetros para indicadores y estándares deficitarios o con potencial de densificación por bienes públicos urbanos relevantes (existentes o proyectados)

Artículo 2.1.13. bis:

ENMIENDAS POR INTEGRACIÓN NIVEL COMUNAL

Evaluar sector inserto en un área que reúna:



a) 700 metros de recorrido peatonal, medidos desde alguno de los **accesos a una estación de servicio de transporte público** (metro, ferrocarril urbano o suburbano u otros).

Alternativamente, podrán considerarse los **ejes de transporte** que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como:

- cantidad de servicios en operación
- existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares
- infraestructura especializada o con prioridad de circulación para el transporte público mediante buses (vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas)
- otras condiciones (distancia será de 500 m de recorrido peatonal, medidos desde el eje de la vía respectiva)

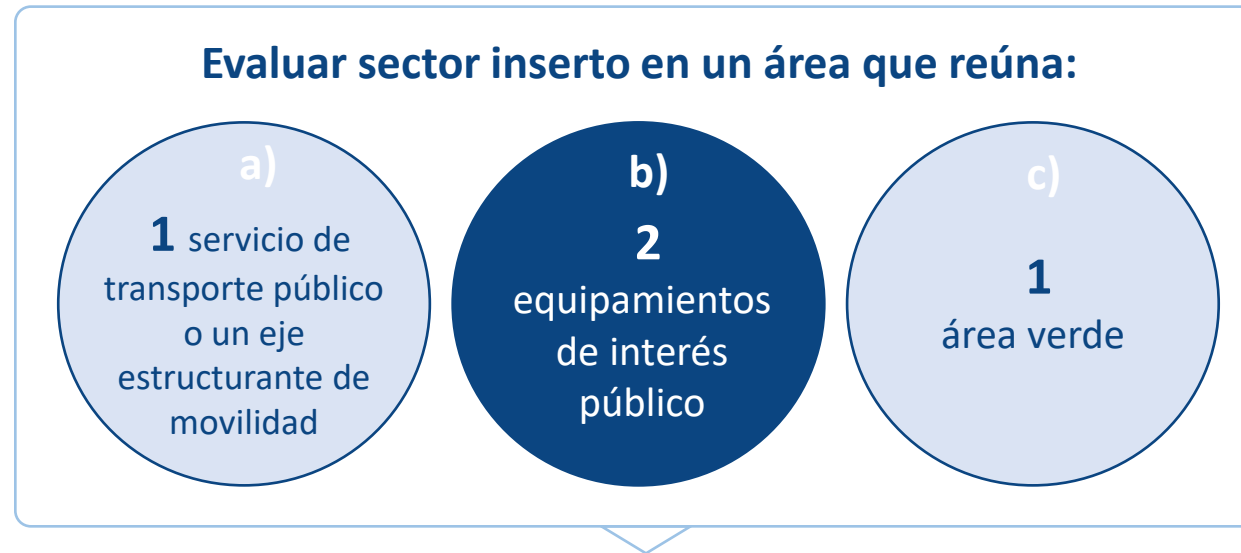


ENMIENDAS DE NIVEL COMUNAL

Parámetros para indicadores y estándares deficitarios o con potencial de densificación por bienes públicos urbanos relevantes (existentes o proyectados)

Artículo 2.1.13. bis:

ENMIENDAS POR INTEGRACIÓN NIVEL COMUNAL



b) 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde alguno de los accesos de a lo menos 2 **equipamientos de interés público:**

- Establecimientos educacionales destinados a los niveles de educación básica o media
- Establecimientos de salud que formen parte de la Red Asistencial del respectivo Servicio de Salud
- Equipamiento comercial, con destinos referidos a la compraventa de mercaderías diversas,
- Equipamiento de clase servicios, sean públicos o privados, que presten un servicio de interés público (Ej. oficinas públicas, bancos o financieras)
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento de cultura.

(En el caso de las tres últimas clases de equipamiento, éste deberá ser de escala mediana o mayor)



ENMIENDAS DE NIVEL COMUNAL

Parámetros para indicadores y estándares deficitarios o con potencial de densificación por bienes públicos urbanos relevantes (existentes o proyectados)

Artículo 2.1.13. bis:

ENMIENDAS POR INTEGRACIÓN NIVEL COMUNAL

Evaluar sector inserto en un área que reúna:



- c)** 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde cualquier punto de acceso a un Parque o área verde de uso público, de una superficie igual o superior a 5.000 m².



ENMIENDAS DE NIVEL COMUNAL

Parámetros para indicadores y estándares deficitarios o con potencial de densificación por bienes públicos urbanos relevantes (existentes o proyectados)

Artículo 2.1.13. bis:

ENMIENDAS POR INTEGRACIÓN NIVEL COMUNAL



Pueden considerarse a), b) c):

- Aquellos respecto a los cuales exista una inversión pública con **permiso** otorgado.
- Aquellos en **ejecución**.
- Aquellos que se encuentren **con Recomendación Satisfactoria (RS)** en el Sistema Nacional de Inversiones para la etapa de ejecución de obras y cuenten con presupuesto asignado para ello, que aseguren su **entrada en funcionamiento dentro de un plazo no mayor a 2 años**.



ENMIENDAS DE NIVEL COMUNAL

Parámetros para indicadores y estándares deficitarios o con potencial de densificación por bienes públicos urbanos relevantes (existentes o proyectados)

Artículo 2.1.13. bis:

ENMIENDAS POR INTEGRACIÓN NIVEL COMUNAL

SECTORES CON POTENCIAL DE DENSIFICACIÓN QUE PUEDE AUMENTARSE

Dentro de parámetros a), b), c) existente o proyectado

(numeral 6 del artículo 45 LGUC)

SECTORES DEFICITARIOS

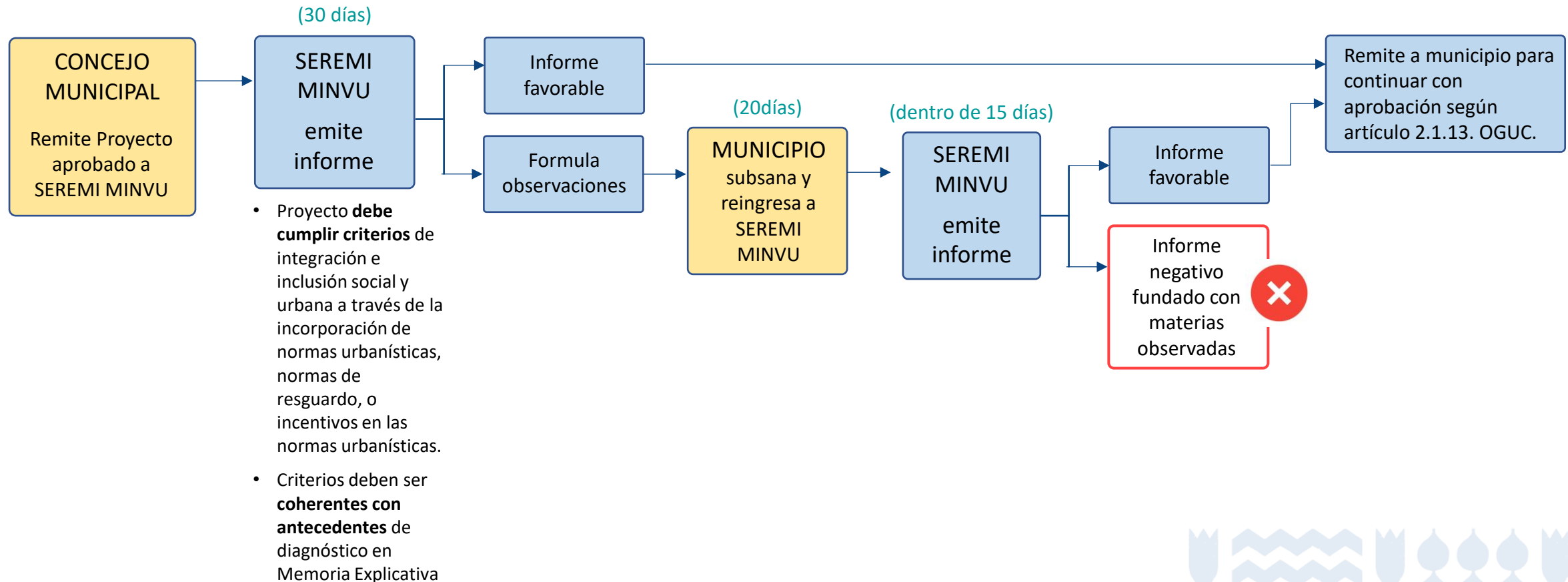
No cumplen parámetros a), b), c) existentes o proyectados

(numeral 5 del artículo 45 LGUC)

► Este tipo de Enmiendas solo pueden tramitarse en sectores en los que el PRC ya admite el uso de suelo residencial destino **vivienda**.



Procedimiento para actualización de PRC (28 sexies LGUC) mediante Enmienda:



Cuando **Planes Seccionales** establezcan **normas para zonas residenciales**, se deberán contemplar normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden e incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público a través de **normas de resguardo, o incentivos en normas urbanísticas.**

- ▶ • Memoria Explicativa debe explicar y fundamentar
- Ordenanza del Plan deberá contener normas que dan cuenta del cumplimiento de esta obligación.





Se ajusta artículo referido al **uso de suelo Residencial** incorporando inciso final los siguientes destinos complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda, y por lo tanto siempre serán admitidos en zonas o subzonas que el PRC defina con dicho uso de suelo:

- establecimientos de larga estadía para el adulto mayor.
- centros diurnos para el adulto mayor.
- establecimientos deportivos de escala barrial asimilables a equipamiento básico conforme a lo establecido en el artículo 2.1.36. de la OGUC.
- jardines infantiles y salas cunas.





Se ajusta artículo referido al **uso de suelo Residencial** incorporando inciso final los siguientes destinos complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda, y por lo tanto siempre serán admitidos en zonas o subzonas que el PRC defina con dicho uso de suelo:

- establecimientos de larga estadía para el adulto mayor.
- centros diurnos para el adulto mayor.
- establecimientos deportivos de escala barrial asimilables a equipamiento básico conforme a lo establecido en el artículo 2.1.36. de la OGUC.
- jardines infantiles y salas cunas.



DISPOSICIONES VINCULADAS A DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES

Artículos 5.1.4., 5.1.5. y 5.1.6.:

SINGULARIZAR VIV.IP

PERMISOS

▶ 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 m² construidos, de manera tal que puedan ser singularizadas en el respectivo **permiso**. (artículo 5.1.4. OGUC)

ANTEPROYECTOS

▶ Adicionalmente, deberá indicarse si las edificaciones consisten o consideran, 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. En este último caso deberá indicarse la **cantidad de viviendas, así como los m² construidos y su emplazamiento**. (artículo 5.1.5. OGUC.)

PERMISOS OBRA NUEVA

▶ Si consideran 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. En este último caso, deberá indicarse la **cantidad de viviendas, así como los m² construidos y su emplazamiento**. (artículo 5.1.6.)

▶ Incluir **Estudio de impacto urbano** aprobado por la respectiva SEREMI MINVU, en caso de corresponder conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la LGUC y el artículo 2.1.7 bis. de la OGUC. (artículo 5.1.6.)



DISPOSICIONES VINCULADAS A DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES

Artículos 5.2.1. y 5.2.5. y 5.2.6.:

SINGULARIZAR VIV.IP

FISCALIZAR
DESTINOS

▶ incluidos aquellos que se hubiesen singularizado como viviendas de interés público en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales conforme al artículo 184 bis de la LGUC. (artículo 5.2.1.)

CONDICIONES
EIU

▶ Proyectos con Estudio de Impacto Urbano: ingresar documentación que acredite ejecución de condiciones o boleta bancaria / póliza de seguro en el caso que de garantía de ejecución.

▶ Para **construcción por partes del proyecto**, acreditar ejecución de las obras o medidas proporcionales o existencia de boleta bancaria / póliza de seguro que garantice. **DOM deberá consignar en el certificado de recepción definitiva las condiciones que hubieren sido garantizadas.**

▶ 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 la recepción definitiva**, indicando su cantidad, emplazamiento, y metros cuadrados construidos. (artículo 5.2.5. y 5.2.6.)



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero transitorio:

TRANSITORIEDAD

Entrada vigencia
Ley 21.450

27
mayo
2022

Entrada vigencia
Decreto Supremo

DS 29
Fecha
Publicación

IPT de nivel intercomunal y comunal, modificaciones integrales o actualizaciones, y en planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales

No es exigible incorporación de normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público.

Sí requiere criterios en Memoria.

- **Iniciada consulta pública Anteproyecto** (inciso segundo del artículo 36 de la LGUC (intercomunal))
- **Iniciado proceso de participación ciudadana Anteproyecto** (inciso segundo del artículo 43 de la LGUC (comunal))

Exigible la incorporación de normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público.

- **Sin inicio de consulta pública Anteproyecto** (inciso segundo del artículo 36 de la LGUC (intercomunal))
- **Sin inicio de proceso de participación ciudadana Anteproyecto** (inciso segundo del artículo 43 de la LGUC (comunal))

Exigible procedimientos, exigencias u otras disposiciones del Decreto Supremo, adicionales a la ley N°21.450.

- **Aquellos sin acto administrativo que acredite inequívocamente la voluntad de elaborar o modificar IPT**





Ajuste sobre la definición de qué se entiende por **nuevos gravámenes y afectaciones** será aplicable a todos los procedimientos que obtengan el acuerdo del Concejo Municipal para someter el anteproyecto al proceso de participación ciudadana del Anteproyecto, con posterioridad a la fecha de publicación del Decreto Supremo en el Diario Oficial.



